



## **Landbrugets fremtidige besiddelsesformer og finansiering - specielt med sigte på de store husdyrbedrifter**

Christensen, Johannes; Hansen, Jens; Rasmussen, Svend

*Publication date:*  
2007

*Document version*  
Også kaldet Forlagets PDF

*Citation for published version (APA):*  
Christensen, J., Hansen, J., & Rasmussen, S. (2007). *Landbrugets fremtidige besiddelsesformer og finansiering - specielt med sigte på de store husdyrbedrifter*. Department of Economics, University of Copenhagen.

# **Udredningsrapport**

## **Landbrugets fremtidige besiddelsesformer og finansiering - specielt med sigte på de store husdyrbedrifter -**

Johannes Christensen, Jens Hansen og Svend Rasmussen  
Fødevareøkonomisk Institut

Fødevareøkonomisk Institut  
Oktober 2007

## Indholdsfortegnelse

Sammendrag, konklusioner og perspektiver .....	3
1. Baggrund og formål .....	6
2. Den historiske baggrund.....	9
3. Nutidens forhold.....	13
4. Kapitalkrav i nutidens landbrug .....	16
4.1. Kapitalkrav ifølge regnskaber .....	16
4.2. Etablering af moderne mælkeproduktion.....	18
4.3. Etablering af moderne svineproduktion .....	19
5. Hvilke kræfter styrer strukturudviklingen.....	21
6. Kapitalfremskaffelse og ejerformer i landbruget .....	25
6.1. Mulige alternativer .....	25
6.2. Sammenligning af virksomhedsformer .....	27
6.3. Sammenligning af besiddelsesform for virksomhedens aktiver .....	28
6.4. Kapital fra institutionelle investorer.....	32
7. Udviklingen i landbrugets bedriftsstruktur samt bedriftenes kapitalbehov og kapitalfremskaffelse set på baggrund heraf.....	34
7.1. Udviklingen i landbrugets bedriftsstruktur frem til år 2020 .....	34
7.2. Kapitalbehov og kapitalfremskaffelse.....	40
8. Kapitalindsats og eksempler på alternative besiddelsesformer.....	49
8.1. Antal bedrifter efter kapitalindsats .....	49
8.2. Alternative besiddelsesformer.....	51
8.3. Barrierer omkring køb af ejendomme og kreative løsninger .....	55
9. Generationsskifte af store husdyrbedrifter .....	57
9.1. Familieoverdragelse .....	58
9.2. Fri handel.....	59
9.3. Overdragelse i selskabsform .....	60
9.4. Behov for liberalisering af lovgivning .....	61
Litteraturliste .....	62

## **Sammendrag, konklusioner og perspektiver**

Fødevarerministeriet har anmodet Fødevarerøkonomiske Institut om at gennemføre en analyse af landbrugets finansieringsforhold med fokus på store husdyrbedrifter, herunder en analyse af konsekvenserne af eje og drift i selskabsform.

I dag er selvejet den dominerende besiddelsesform i landbruget, hvilket er et resultat af politiske prioriteringer, stort set siden de store reformer i sidste halvdel af 1700 tallet. Selveje indebærer klare fordele i form af økonomisk efficiens, idet ejerskab, dispositionsret og ledelse er samlet i en og samme person.

Selvejets fordele modvirkes dog af potentielle ulemper, når virksomhederne bliver meget store. Kravet til egenkapital, organisation og ledelsekspertise bliver under sådanne omstændigheder ofte så omfattende, at alternative besiddelsesformer må overvejes, fordi selvejets fordele ikke længere slår til.

Inden for landbruget er der ganske betydelige stordriftsfordele, og bedrifterne er på den baggrund vokset betydeligt de senere år. Fortsat uudnyttede stordriftsfordele båret frem af den teknologiske udvikling, bedre uddannelse og specialiseringsfordele indebærer, at denne udvikling vil fortsætte. Der vil således blive et fortsat stigende antal bedrifter, der bliver så store, at selvejet ikke længere er en hensigtsmæssig ramme. Allerede i 2005 har godt 7 pct. af kvægbedrifterne og godt 16 pct. af svinebedrifterne bogført landbrugsaktiver for mere end 25 mio. kr. Handelsværdien er formentlig meget højere, og de 25 mio. kr. svarer formentlig til en handelsværdi på 40 mio. kr.

Betragtes udviklingen over tid er landbrugskapitalen pr. helårsarbejder fordoblet i de seneste syv år - målt i realværdier! Dette skyldes primært jordprisstigninger, hvilket er udtryk for, at der blandt landmænd er en ganske stor konkurrence om jorden. Betragtes kapitalbehovet ved nyetablering af arbejdspladser i landbruget baseret på moderne teknologi og de nuværende jordpriser, så er der såvel inden for svineproduktion som mælkeproduktion tale om 9-10 mio. kr. pr. helårsarbejder. Det betyder, at der alene for bedrifter med 4 helårsarbejdere er behov for investeringsbeløb på mindst 40 mio. kr.

Som følge af risiko for ringe indtjening og faldende ejendomspriser vurderes det, at der er behov for mindst 30 % i egenkapital i store husdyrbedrifter. For store husdyrbedrifter betyder det krav om 10-20 mio. kr. eller mere i egenkapital ved overtagelse.

Dette krav kan under selveje kun forventes opfyldt under særlige omstændigheder. Fx hvor overdragelse finder sted inden for familien under forudsætning af, at den ældre

landmand har oparbejdet en rimelig stor egenkapital, således at næste generation kan hjælpes på vej. Dette kan fx ske ved glidende generationsskifte og anvendelse af en interessentskabskonstruktion. Herved kan sønnen/datteren ikke alene sikres den fornødne egenkapital, men tillige opnå de fornødne driftslederevner inden fuld overtagelse

En mere generel tilladelse til, at selskaber (A/S og ApS) kan eje landbrugsjord og drive landbrug, kan give nye muligheder for finansiering med egenkapital og en mere fleksibel ledelsesstruktur. Hertil kommer, at der med mulighed for selskabsdannelse ikke er basis for de ofte meget kreative og ofte komplicerede samarbejdsformer mellem bedrifter og på tværs af generationer, som ses etableret i en del af landbruget i dag. Med muligheden for selskabsdannelse var der en ramme for samarbejde, som er kendt fra andre erhverv, og som er kendt også i udlandet. Selskabseje i landbruget er således tilladt i en række andre lande som Holland, Tyskland, Sverige og England.

Muligheden for almindelig selskabseje af landbrug skal dog ses i en større sammenhæng. Hvis målet primært er at løse finansieringsproblemer ved ejerskifte, er der andre muligheder. Man kan således skelne mellem den, der ejer virksomheden (*virksomhedsejeren*), den, der står for virksomhedens drift (*virksomhedslederen*), og den, der ejer virksomhedens aktiver (*jordejeren*). Kombineret med muligheden for *personlig eje* eller *selskabseje*, indebærer dette en ganske omfattende palet af mulige besiddelsesformer i landbruget med betydelig fleksibilitet til følge.

I den forbindelse skal især peges på *forpagtning*. For landmanden, der vil etablere sin egen landbrugsvirksomhed uden at have en forsvarlig mængde egenkapital, er gårdforpagtning eller jordforpagtning en alternativ mulighed. Forudsætningen for at forpagtning skal kunne fungere som egentlig alternativ til det formelle selveje er imidlertid, at der laves en egentlig *forpagtningslovgivning* fx svarende til den engelske lovgivning (Agricultural Tenancies Act 1995 mv.). Under sådanne forhold kunne man fx forestille sig at selskaber (eller andre) ejer jord, som bortforpagtes til landmanden, der i så fald er virksomhedsejer, men ikke jordejer.

Såfremt der gives tilladelse til almindelig selskabseje af landbrug må det forventes, at det tager nogen tid, inden en sådan ny besiddelsesform bliver udbredt. Der vil jo fortsat være mulighed for de nuværende besiddelsesformer. Selskaber vil kun vinde indpas, hvis aktørerne finder, at det samlet set er en fordel for alle parter. Både den, der er uddannet til og beskæftiger sig med landbrug og de institutionelle investorer og andre, der skal placere deres midler. Institutionelle investorer og andre potentielle investorer

vil forlange et forretningsmæssigt afkast, som næppe kan honoreres af normal landbrugsdrift i dag med de nuværende jordpriser.

Spørgsmålet om selveje kontra andre besiddelsesformer i primærlandbruget, herunder selskabseje, er ikke alene et spørgsmål om økonomisk efficiens. Jord er et ganske særligt gode, og ejerskab til jord har historisk givet anledning til politisk betingede prioriteringer. Forpagtningsmodellen kombineret med fortsat privateje af jord kunne være et alternativ, såfremt selskabseje af jord er en politisk uacceptabel løsning. I øvrigt bemærkes, at allerede i dag drives over 30 % af den danske landbrugsjord i form af forpagtning.

*Sammenfattende konkluderes*, at der ikke er fundet økonomiske eller andre (ikke-politiske) argumenter, der taler imod en mere generel tilladelse til selskabseje af landbrug. Tværtimod vil der med mulighed for selskabseje kunne skabes en forøget fleksibilitet ved drift og omsætning af landbrugsbedrifter. Denne fleksibilitet vil yderligere øges, hvis muligheden for forpagtning understøttes af en egentlig forpagtningslovgivning. Hvis der gives tilladelse til selskabseje, vil der være behov for yderligere ændringer af Landbrugsloven, herunder i reglerne vedrørende bopælspligt og uddannelseskrav.

## 1. Baggrund og formål

Med henvisning til anbefaling 4 i Rapport fra arbejdsgruppen om en flerårsplan for bæredygtig og miljørigtig husdyrproduktion udgivet maj 2006 har Fødevareministeriet anmodet FOI om at gennemføre en analyse af landbrugets finansieringsforhold med fokus på store husdyrbedrifter, herunder en analyse af om selskabsdrift kan bidrage til finansiering af generationsskiftet og den videre udvikling af disse bedriftstyper.

Med udsigt til en fortsat strukturudvikling med færre og større bedrifter som følge af den teknologiske udvikling og et øget konkurrencepres, vil der blive stillet nye krav til ejerformer og finansieringsmulighederne, især i tilknytning til generationsskiftet, men også i forbindelse med at opretholde kontinuiteten i den løbende drift og udviklingen af denne.

Det vil i stigende grad blive vanskeligere at generationsskifte de større og større bedrifter, som overvejende er skabt af de nuværende ejere gennem opkøb af jord fra naboejendomme og etablering af nye staldanlæg, ofte ved en ”knopskydning”. Ifølge rapport nr. 164 fra FOI ”Generationsskifte i fremtidens landbrug” har situationen hidtil ikke været akut, især ikke ved skifte inden for familien og når der forud er oparbejdet en stor egenkapital.

Glidende generationsskifte er meget almindelig, og der kan håndteres ganske store bedrifter, især hvis der ligefrem er tale om en ”familieklan”, der på forskellig måde kan bistå hinanden ledelsesmæssigt, finansielt og i relation til at håndtere landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Sådan kan generationsskifter fortsat gennemføres, men den unge landmand med den mindre kapital, har ikke mange chancer, når det drejer sig om at overtage fremtidens store husdyrbedrifter i 50-100 mio. kr. klassen. Egenkapitalen vil normalt være alt for lille, hvilket gør restfinansieringen vanskelig. I fald den lykkes, vil det derefter være svært at absorbere de risici, som driften af en stor husdyrenhed er forbundet med. Ydermere kan det for en yngre landmand være vanskeligt at honorere de ledelsesmæssige krav, som er ganske betydelige i store husdyrbedrifter.

Men selv ved generationsskifte inden for familien kan forholdene fremover blive vanskeliggjort. Det vil især kunne ske, hvis stigningstaksten i ejendomspriserne blive betydeligt lavere end i de senere år. Ejendommene tømmes i betydeligt omfang for egenkapital ved generationsskifte og især ved rene handler uden for familien. Men stigende ejendomspriser har hurtigt efter givet en friværdis, der har kunnet belånes. Situationen er imidlertid, at kapitalomkostningerne, til trods for relativt lave renter, udgør en sti-

gende del af produktionsværdien i Danmark, hvilket ikke i nær samme omfang er tilfældet i andre lande. Christensen (2006) har belyst dette for større kvægbedrifter fra udvalgte EU-lande. I Statistik Nyt nr. 6, 2007 er tilsvarende opgørelse, der viser den meget høje rente- og gældsbelastning i dansk landbrug sammenlignet med andre EU-lande.

I andre erhverv etableres ofte selskabsdrift, når virksomhederne vokser sig store, og der fremskaffes kapital via Børsen eller på anden måde ved de unoterede selskaber. I landbruget er det selvejet, der dominerer, og der er lovgivningsmæssigt en række begrænsninger på mulighederne for selskabsdrift. For produktionsselskaber med bygninger på lejet grund er der relativt frit spil. Problemet er samtidigt at få ejerskab til jorden, som kan være en forudsætning for, at eksterne investorer vil finde det interessant at investere i landbrugsdrift.

Set på denne baggrund er formålet med denne udredningsrapport at præsentere forskellige baggrundsanalyser til belysning af emnet og belyse økonomiske fordele og ulemper ved selskabseje som besiddelsesform, specielt i tilknytning til fremtidens store husdyrbedrifter.

Rapporten indledes med en beskrivelse af en historisk baggrund (afsnit 2) ført op til nutidens forhold (afsnit 3), herunder en beskrivelse af kapitalkrav i nutidens landbrug (afsnit 4). Endvidere omtales hvilke grundlæggende kræfter, der styrer strukturudviklingen (afsnit 5), og hvilke principielle overvejelser der kan anlægges vedrørende kapitalfremskaffelse og ejerformer i landbruget (afsnit 6).

Derefter beskrives en prognose for strukturudviklingen i landbruget ført frem til 2020 efterfulgt af en uddybning og en diskussion af behovet for egenkapital i landbruget (afsnit 7)

Ved anvendelse af oplysningerne fra FOI's regnskabsstatistik vurderes størrelsesfordelingen efter landbrugskapital for heltids kvæg- og svinebedrifter. Med baggrund i oplysninger fra to store og husdyrtætte områder under Hedens og Fjordens Landbrugscenter og LandboNord gives et billede af, hvor mange store husdyrbedrifter over ca. 40 mio. kr. handelsværdi der er i områderne, og hvorledes disse er organiseret, herunder ved anvendelse af besiddelsesformer som i dag er mulige alternativer til rent selveje. Barriererne i landbrugsloven beskrives, og der vises eksempler på den kreativitet man i praksis udviser for at omgå disse barrierer (afsnit 8). Herved er tillige indhentet oplysninger fra rådgivningscentret Nord Vest Agro.



Der laves modelberegning for en konkret større husdyrbedrift med hensyn til generationsskifte inden for familien og i fri handel til 3. mand. Det vurderes, om indførelse af selskabsdrift vil være en fordel, og hvilke ændringer i landbrugsloven det i denne sammenhæng kan blive nødvendigt at gennemføre (afsnit 9).

## 2. Den historiske baggrund

Opfattelsen af det private selveje<sup>1)</sup> som den ideelle besiddelsesform i landbruget har dybe historiske rødder. Det private selveje, som i dag er den dominerende besiddelsesform i dansk landbrug, er dog ikke resultatet af nogen "naturgiven" eller "naturlig" udviklingsproces, men resultat af politiske prioriteringer. Der kan derfor være god grund til indledningsvis at se på de forhold, der historisk har præget udviklingen.

I historisk perspektiv var det de store reformer i sidste halvdel af 1700-tallet, der lagde grunden til den nuværende besiddelsesform. Ikke blot i Danmark, men også i andre europæiske lande, fx Frankrig, hvor revolution i 1789 indebar store ændringer i ejer- og driftsformer i landbruget, ændringer, som har påvirket udviklingen op til i dag.

Før reformerne i slutningen af 1700-tallet var besiddelsesformen karakteriseret ved et feudal system, hvor jorden var ejet af godsejere, mens driften af jorden blev varetaget af bønder og arbejdere. I Danmark var de centrale jordbesiddere godsejere, kongen (staten) eller - navnlig før reformationen - kirken. Bønderne var fæstebønder, idet de "lejede" gården af jordejeren mod betaling af landgilde ("forpagtningsafgift" i form af forskellige former for produkter - primært korn), ligesom der skulle gøres pligtarbejde (hoveri) for godsejeren.

Med nutidens briller kan vi let se, at denne besiddelsesform ud fra en økonomisk synsvinkel var inefficient. Adskillelse af ejerskab til jorden og driften heraf, gav anledning til asymmetrisk information og principal-agent problemer, som ikke blev løst med de "kontrakt-relationer", der var mellem datidens jordejer og fæstebonde. Hertil kommer at driften inden for rammerne af datidens landsbyer, med fælles drift af dele af landsbyens jord (fælled og overdrev), gav anledning til en uhensigtsmæssig udnyttelse af jorden, idet den fælles udnyttelse gav anledning til overgræsning ("tragedy of the commons").

De danske landboreformer omfattede udskiftning (samling) af jord, indhegning (privatisering af fælles jord), udflytning af gårde og efterhånden også afskaffelse af fæstevæsenet, således at bønder blev selvejere. Resultatet blev en ganske betydelig forøgelse af produktiviteten. Årsagen var imødegåelse af problemet med asymmetrisk information gennem integration af ejerskab og drift, samling af gårdenes jordlodder gennem udskiftning, samt privatisering af retten til afgræsning af jord på de tidligere fælleder og overdrev.

---

<sup>1</sup> Forstået som den besiddelsesform, hvor landmanden selv ejer og driver sin landbrugsvirksomhed.

Ud over de økonomiske fordele indebar reformerne store forbedringer af de menneskelige/socialle forhold for de tidligere fæstebønder. Fra at arbejde under godsejerens for-godtbefindende, fik man nu den fuldstændige dispositionsret over jorden og dens af-kast, ligesom man fik fuld rådighed over sin tid. Bønderne opnåede således gennem landboreformerne en følelse af frihed. Samtidig var der ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel tale om et betydeligt fremskridt, idet den samfundsmæssigt inefficiente drift af jorden, der var en følge af adskillelsen af ejerskab til jorden og drift af jorden under anvendelse af de daværende incitament-strukturer, blev ændret til en mere effi-cient drift af jorden med de omtalte store produktivitetsforbedringer til følge.

Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at baggrunden for og målet med jord-reformer, som netop omtalt, ikke alene var de *økonomiske forhold*. Også *sociale og politiske forhold* spillede en afgørende rolle.

Historisk har ejerskab til jord altid givet magt og indflydelse - en indflydelse som var stigende med både jordens kvantitet og kvalitet. Derfor har ejerskab til jord en klar politisk dimension. Udviklingen i selvejersystemet kan derfor også ses som resultat af en politisk kamp (klassekamp), hvor bønder har opnået større *politisk indflydelse* og status på bekostning af godsejerne. Samtidig har der fra statens side været et politisk ønske om at støtte selvejersystemet, idet man fra statens side har set fordele i at have et stabiliserende element af selvejerbønder, både ud fra et demokrati synspunkt, men og-så ud fra ønske om bosætning og udvikling i landdistrikterne.

Den *sociale dimension*, der er forbundet med jordeje, kan ikke klart adskilles fra den politiske dimension. Mens den sociale status ved jordeje tidligere blev fremhævet, er det ikke helt klart, i hvilken udstrækning jordeje i dag bidrager til social status.

Eksempler på, at både den økonomiske, politiske og den sociale dimension spiller ind, når man skal vurdere fordele og ulemper ved alternative besiddelsesformer i landbru-get, kan gives ved sammenligning med eksempler fra udlandet.

I *Storbritannien* var besiddelsesformerne i landbruget forud for de danske reformer i slutningen af 1700-tallet stort set identiske med de danske forhold. Dvs. det feudale system med store jordbesiddere (landlords), som ofte boede i byerne eller tilsvarende steder fjernt fra den ejede jord ("absentee landlords"), og med "fæstebønder" og arbej-dere, der drev jorden.

I Storbritannien blev problemerne ved denne - ud fra en økonomisk synsvinkel - inef-ficiente besiddelsesform, dog *ikke* "løst" gennem etablering af privat selveje som i

Danmark. Ganske vist blev jorden udskiftet (samlet) og indhegnet, således at der kunne knyttes privat brugsret til hver enkelt jordlod. Men ”fæstevæsenet ” blev *ikke* afskaffet. I stedet skete der en konsolidering af gårde og godser, og i den forbindelse skete der en yderligere koncentration af jordbesiddelserne. Samtidig forbedredes forholdene for fæstebønderne (forpagterne), idet deres rettigheder og forhold i øvrigt blev forbedret betydeligt gennem lovgivning mv.. Derfor udviklede forholdene i Storbritannien sig helt anderledes end i Danmark. Besiddelsesformen er i dag fortsat i vid udstrækning baseret på at landmændene forpagter gårde og jord hos de store ”landlords”.

Ulemperne ved denne besiddelsesform, hvor der gennem asymmetrisk information mellem forpagter og jordejer er basis for de klassiske principal-agent problemer, er søgt imødegået ved en meget restriktiv forpagtningslovgivning, der sikrer forpagterne udstrakte rettigheder til at disponere over jorden både inden for og over tid. Samtidig er der ved denne besiddelsesform lettere at opnå størrelsesøkonomiske fordele, idet jorden er forblevet samlet i relativt store enheder, og ikke - som i Danmark - blevet udstykket i mindre gårde i selveje. Hertil kommer, at denne besiddelsesform indebærer, at landmænd ikke skal finansiere købet af jord ved etablering og udvidelse.

I Storbritannien var der altså ikke samme politiske vilje til at fremme selvejerformen som i Danmark. Man valgte at gå en anden vej.

Et andet eksempel er *Rusland*, hvor de Sovjetiske reformer efter Oktoberrevolutionen i 1917 førte til tvangskollektivisering af landbruget. Udviklingen indebar at private jordbesiddere blev frataget deres private ejendomsret, og jorden overgik til statseje og blev drevet kollektivt. Baggrunden var dels en politisk opfattelse af, at jorden, hvis den som produktionsmiddel er i privat eje, bliver udnyttet til udbytning af arbejdere og bønder i en klassekamp-sammenhæng. Derfor var statseje af jorden og kollektiv drift et politisk begrundet valg. Men der var også en økonomisk begrundelse involveret, nemlig at statseje og kollektiv drift kunne skabe grundlag for stordrift, med mulighed for stordriftsfordele<sup>2)</sup>.

Tuma (1965) har analyseret jordreformer i en række lande. Han fremhæver, at idealet om det private selveje er tæt knyttet til idealer som demokrati og frihed, herunder at bønder har ejendomsretten til den jord, de driver, og ikke udbyttes af store jordbesiddere. Mens udstykning af jord i familiebedrifter tilgodeser idealet om selveje, og en række fordele knyttet hertil, så indebærer denne besiddelsesform potentielt ulemper,

---

<sup>2</sup> Stordriftsulemper havde man måske nok glemt at få talt om!

idet de relativt små arealenheder vanskeliggør udnyttelse af størrelsesøkonomiske fordele. Hertil kommer, at bønderne selv skal finansiere jordkøb ved etablering og udvidelse, hvilket stiller store kapitalkrav.

Det alternative ideal har været, at efficient produktion forudsætter stordrift. For at høste frugterne af størrelsesøkonomi og storinvestering i kapitalapparat, er det nødvendigt at holde jorden samlet i store enheder. For at undgå at jordejeren udbytter bønder og arbejdere er det nødvendigt at nationalisere jorden (den Sovjetiske model), alternativt gennem lovgivning mv. sikre, at bønder som forpagtere af jorden opnår en retfærdig del af den økonomiske gevinst ved stordrift (den Britiske model).

På basis af sin sammenlignende analyse finder Tuma, at i fravær af mekanismer, der regulerer jordbesiddelse, så vil der i ethvert land være en "naturlig" udvikling i retning af, at jorden koncentrerer og samles på færre hænder. Både individuelle ønsker om gennem øget jordbesiddelse at forbedre social status og ønske om af opnå stordriftsfordele er baggrunden herfor. Storbritannien fremhæves som et klassisk eksempel.<sup>3)</sup> Hvis målet er at undgå en koncentration af jorden på færre hænder, er offentlig regulering derfor nødvendig.

Den klassiske konflikt i historisk perspektiv er således, at jordreformer, der er nødvendige, fordi der er for lidt jord pr. arbejder, sammen med den teknologiske udvikling indebærer et pres i retning af koncentration af jord. Dette kan opfattes som værende uheldigt i et politisk perspektiv, fordi det koncentrerer magt, politisk indflydelse og jord på færre hænder.

---

<sup>3</sup> Stockdale et al. (Stockdale et al., 1996) anfører, at i 1996 ejes 88 % af Skotlands jord af 1411 jordbesiddere.

### 3. Nutidens forhold

Som nævnt er det private selveje i dag den dominerende besiddelsesform i dansk landbrug. En større og større andel af jorden drives imidlertid som forpagtning (se senere). Hertil kommer at forskellige former for selskabsdrift er ved at finde indpas i dansk landbrug. Baggrunden er, at moderne husdyrproduktion under anvendelse af den nyeste teknologi stiller så store kapitalkrav, at fremskaffelse af tilstrækkelig egenkapital inden for rammerne af privat selveje bliver vanskelig.

Det er dog fortsat ikke muligt at landbrugsjord ejes af selskaber.<sup>4)</sup> I takt med de stigende priser på jord og krav om større arealer med henblik på stordrift eller opnåelse af harmoni har dette skærpet kravet til opsparing af kapital hos den unge landmand før etablering, eller hos den etablerede før køb af mere jord i forbindelse med udvidelse af produktionen. Til trods herfor er der i landbrugskredse modstand mod at tillade selskabseje af jord<sup>5</sup>.

Modstanden (i landbrugets organisationer og hos andre) mod at tillade selskabseje som besiddelsesform i dansk landbrug, har formentlig både historiske rødder og politisk baggrund.

Det feudale system med adelen og godsejerne som jordbesiddere, og bønderne (som fæstere) og landarbejdere som værende dem, der dyrkede jorden, uden at få den økonomiske rente, er vel stadig et historisk skræmmebillede for mange. Begreber som ”hoveri” og ”fæstebønder” er stadig en del af det arsenal af negativt ladede ord, man anvender i følelsesladede debatter om retten til selv at eje og bestemme. Alternativet, kollektiviseringen (som i Rusland), står vel også som det store skræmmebillede på inefficiens og ansvarsløshed, både i de vestlige kulturer, men også i de tidligere østlande, som har levet under dette system og oplevet dets inefficiens.

Frygten for, at selskabseje til jorden i landbrugsdrift kan udvikle sig til et nyt ”gods-ejervælde” med selskaber i rollen som ”absentee landlords”, der kun ser på jorden som en kilde til indkomst, og som ikke tager sig særligt af bøndernes forhold, kan altså være en mulig forklaring på den manglende sympati for selskabseje af jord.

Den politiske magt der ligger i jordeje, spiller vel også en rolle i form landbrugets modvilje mod at give selskaber adgang til eje af landbrugsjord. De fordele ved det pri-

<sup>4</sup> Der er dog mulighed for selskabseje under begrænsede rammer knyttet til familien. Se Landbrugsloven.

<sup>5</sup> Se fx Gert Karkovs beretning ved Landsudvalget for Driftsøkonomi's årsmøde 2006 i Kolding 30. november 2006.

vate selveje, der er opnået ved at afvikle den inefficiente anvendelse af jorden under fæstebetingelser, og de fordele ved den private brugsret, der var opnået gennem udskiftning af fællesjorden og afvikling af fælles drift, vil man for alt i verden bevare, og man er måske bekymret for, at nogle af disse fordele vil mistes ved adgang til selskabseje.

Man kan også forestille sig at der er modstand mod selskabseje i landbruget (og dermed selskabseje af den danske jord) ud fra (andre) politiske motiver. De historisk klare politiske valg er valget mellem individuelle personers private ejendomsret til jord som den ene mulighed, og nationalisering (statseje) af jorden som den anden. Selskabseje betragtes som en "mellemform", som ingen af parterne rigtigt bryder sig om, idet man ikke rigtig kan overskue de organisatoriske, institutionelle eller fordelingsmæssige konsekvenser, hverken på kort eller på lang sigt. Hertil kommer, at ganske vist er selskabseje en velkendt ejerform i næsten alle andre typer af erhverv. Men at overføre dette til landbrug kan man ikke bare gøre; her er nemlig tale om ejerskab til noget ganske særligt, nemlig selve den danske jord, lyder argumentet.

Det særlige ved jord er, at det er en ultimativt begrænset ressource. Det kan ikke reproducere, og den jord, man ejer, vil altid være et unikt gode. Som produktionsfaktor har den *ingen mobilitet*. Og så danner jorden baggrund og rammer for al anden aktivitet.

Stockdale et al. (1996) fremhæver, at ejerskab til jord (fortsat) er et følsomt emne. MacGregor (1993) skriver om ejerskab til jord: "it influences the size and the distribution of an area's population: the labour skills and entrepreneurial experiences of the population; access to employment and thus migration; access to housing; access to land and to new build houses; the social structure; and the distribution of power and influence ... large landowners ... are the rural planners" (s. 10-11).

Frygten for at afgive/overlade jorden til selskaber kan også skyldes, at man herved overlader retten til at høste værdistigningen på jord til selskabet. Historisk set har jordværdistigninger været en vigtig komponent af det samlede afkast fra jordbrug. Denne værdistigning var rar at have, fordi den gave mulighed for at finansiere de underskud man ellers havde på den løbende drift. Sagt på en anden måde: Ved selskabseje frygter landmanden, at aktionærerne vil kræve overskud på den løbende drift, hvilket vil stille større krav til produktivitet.

Frygten kan også skyldes, at når jorden skal til at drives på selskabsform, så kræves der en ordentlig forrentning. Når aktionærerne kan se, at dette ikke kan opnås med de nuværende jordpriser, så vil jordpriserne falde, til skade for de nuværende besiddere.



## **4. Kapitalkrav i nutidens landbrug**

### **4.1. Kapitalkrav ifølge regnskaber**

Tabel 4.1 viser udviklingen i en række statistiske mål for danske heltidsbedrifter over de seneste 20 år. Tallene er fra FOI's landbrugsstatistik og dækker 20-års perioden 1986-2005.

Som det fremgår, er andelen af jord, der forpagtes, steget fra 22 % i 1986 til omkring 30 % i 2005.

Kapitalen per bedrift, målt som summen af fast ejendom og inventar, er øget fra 2,2 mio. kr. pr. bedrift i 1986 til 12,5 mio. kr. pr. bedrift i 2005. Opgøres kapitalen pr. helårsarbejder svarer udviklingen til en stigning fra 1,2 mio. kr. pr. helårsarbejder i 1986 til 5,1 mio. kr. i 2005. Målt i reale termer (indekseret med forbrugerprisindekset) er stigningen knap så drastisk. Målt i år 1986 købekraft, er kapital per helårsarbejder steget fra 1,2 mio. i 1986 til 3,1 mio. kr. i 2005, hvilket er en stigning med en faktor 2½. Den væsentligste del af denne stigning er sket i de seneste syv år, hvor kapitalen pr. helårsarbejder målt i fast købekraft er næsten fordoblet.

Som det fremgår, er den gennemsnitlige kapitalindsats i danske heltidsbedrifter i form af jord, bygninger, inventar og maskiner altså ca. 5,1 mio. kr. pr. helårsarbejder i 2005. Over de sidste 7 år har der været tale om en real stigning svarende til en fordobling.

De anførte beløbsstørrelser er gennemsnitstal udtrykt som bogførte værdier af eksisterende bedrifter.

**Tabel 4.1. Udvikling i kapitalindsats i danske heltidslandbrug 1986-2005. Per bedrift. (Kilde: Fødevareøkonomisk Institut Regnskabsstatistik)**

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Selveje, ha	37,6	38,3	39,6	40,2	42,2	42,9	44,5	46,4	46,4	48,7
Forpagtning, ha	11,1	11,5	12,3	13,4	13,6	14,5	15,0	15,5	16,6	19,0
Forpagtning, % af al jord	22,8	23,1	23,7	25,0	24,4	25,3	25,2	25,0	26,3	28,1
Arbejdsindsats, timer	3304	3208	3257	3236	3279	3296	3402	3442	3418	3491
Helårsarbejdere, antal	1,84	1,83	1,86	1,89	1,92	1,98	2,04	2,07	2,05	2,10
Fast ejendom primo, 1000 kr.	1817,2	1806,6	1840,0	1903,5	1959,2	2007,0	2261,6	2345,8	2324,1	2549,9
Inventar primo, 1000 kr.	367,4	392,2	417,3	431,8	474,2	503,3	528,3	536,8	514,1	550,1
Kapital I alt, 1000 kr.	2184,6	2198,8	2257,3	2335,3	2433,4	2510,3	2789,9	2882,6	2838,2	3100,1
Kapital pr. helårsarbejder, 1000 kr.	1190,2	1202,9	1216,3	1234,0	1269,2	1268,0	1365,3	1394,6	1382,5	1478,4
Forbrugerprisindeks januar	67,30	70,50	73,60	76,90	79,80	81,80	83,50	84,80	86,30	88,20
Kapital pr helårsarbejd. 1986 kroner	1190,2	1148,3	1112,2	1080,0	1070,4	1043,3	1100,4	1106,8	1078,1	1128,1

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Selveje, ha	52,0	53,9	56,8	60,0	61,7	63,7	67,2	70,7	73,4	79,4
Forpagtning, ha	20,0	19,7	19,6	21,5	23,4	24,7	28,7	30,2	35,4	34,4
Forpagtning, % af al jord	27,8	26,8	25,7	26,4	27,5	27,9	29,9	29,9	32,5	30,2
Arbejdsindsats, timer	3 537	3 562	3 587	3 635	3 724	3 843	3 884	4 032	4 076	4 131
Helårsarbejdere, antal	2,12	2,14	2,15	2,18	2,24	2,31	2,33	2,42	2,45	2,48
Fast ejendom primo, 1000 kr.	3335,4	3426,2	4234,6	5082,3	5735,9	6452,1	7819,3	8517,6	9412,6	11254,7
Inventar primo, 1000 kr.	592,1	654,8	752,3	833,7	837,3	899,2	987,7	1063,0	1137,3	1280,8
Kapital I alt, 1000 kr.	3927,5	4081,0	4986,8	5916,1	6573,3	7351,3	8807,0	9580,6	10549,8	12535,5
Kapital pr. helårsarbejder, 1000 kr.	1848,8	1907,9	2315,1	2710,0	2938,7	3185,2	3775,8	3955,9	4309,6	5051,9
Forbrugerprisindeks januar	89,70	92,10	93,70	95,30	98,30	100,60	103,10	105,80	107,00	108,1
Kapital pr helårsarbejd. 1986 kroner	1387,1	1394,1	1662,8	1913,8	2012,0	2130,9	2464,7	2516,4	2710,6	3145,2

Ved ejerskifte og udvidelsesinvesteringer er der tale om betydeligt større beløb, hvilket fremgår af følgende beregninger vedrørende investering i henholdsvis mælkeproduktion og svineproduktion.

#### 4.2. Etablering af moderne mælkeproduktion

Ved etablering af moderne mælkeproduktion, er der i dag typisk tale om besætningsstørrelser på 200-350 malkekøer med opdræt. Beregningerne i tabel 4.2 er baseret på denne forudsætning. Tallene stammer dels fra materiale fra Byggeinfo fra Landbrugets Rådgivningscenter i Skejby, og dels fra Fødevareøkonomisk Instituts egen regnskabsstatistik,

**Tabel 4.2. Pris for etablering af moderne mælkeproduktion, kr. pr. ko med opdræt**

Bygninger i alt	55.000
Besætning	8.500
Jord	100.000
Maskiner	12.500
Mælkekvote	28.000
I alt pr. ko:	204.000

Til de angivne tal skal knyttes følgende kommentarer:

Prisen på *bygninger* omfatter kostald (30.000 kr.), stald til kalve og kvier (ungkvæg) (15.000 kr.), plansiloer til opbevaring af grovfoder (ensilage) (6.000 kr.), og gyllebeholder (4.000 kr.).

*Besætning:* De 8.500 kr. svarer til prisen på en ko med opdræt

*Jord:* Beløbet på 100.000 kr. svarer til det normale areal med grovfoder på 0,7 hektar pr. ko multipliceret med en hektar-pris på 150.000 kr. Denne pris varierer fra landsdel til landsdel, og kan svinge fra 100.000 kr. til 250.000 kr. pr. hektar

*Maskiner:* Beløbet på 12.500 kr. svarer til det, som store mælkeproducenter typisk har investeret i inventar pr. ko ifølge regnskabsstatistikken. Dette beløb kan også variere betydeligt, idet man kan vælge at få udført større eller mindre dele af markarbejdet ved hjælp af maskinstation.

*Mælkekvote:* Beløbet svarer til mælkeproduktionen pr. ko (8.500 kg.) multipliceret med mælkekvoteprisen, der ved kvotebørsen i maj 2006 var 3,28 kr. pr. kg.

Som det fremgår, er investeringen på 204.000 kr. pr. ko. Det vil sige, at såfremt man skal etablere en kvægbedrift med 200 malkekøer, så kræver det en investering på godt 40 mio. kroner.

Ifølge opgørelser foretaget af Landbrugets Rådgivningscenter (Logistikprojektet, Dansk Kvæg, maj 2003) er arbejdskraftforbruget i større kvægbesætninger på i gennemsnit 31 timer pr. årsko med opdræt. Med 200 malkekøer svarer dette til 6200 timer pr. år. Hertil kommer arbejdsbehov til dyrkning af 140 ha grovfoder. Regnes med 10 timer pr. ha svarer dette til 1400 timer, hvilket sammen med de 6200 timer til køerne løber op i 7600 timer, svarende til 4,56 helårsarbejdere. Divideres den samlede investering på de godt 40 mio. kr. fås en *nyinvestering på knap 9 mio. kr. pr. arbejdsplads*.

#### 4.3. Etablering af moderne svineproduktion

Ved etablering af moderne svineproduktion, er der i dag typisk tale om smågrisebesætninger baseret på 500-1.000 søer eller slagtesvinebesætninger med produktion af 5.000-15.000 slagtesvin pr. år. Produktionen er ofte specialiseret, således at produktionen af smågrise foregår på én ejendom mens produktionen af slagtesvin foregår på en anden. Men der er også såkaldt integreret produktion, hvor samme bedrift producerer færdige slagtesvin baseret på egen produktion af smågrise.

For at belyse det samlede produktionsforløb er de følgende beregninger baseret på integreret produktion, med 250 søer og tilhørende produktion af ca. 5.500 slagtesvin.

**Tabel 4.3. Investering i moderne svineproduktion baseret på 250 søer og produktion af slagtesvin, kr.**

Løbestald	1.300.000	
Drægtighedsstald	1.150.000	
Farestald	1.375.000	
Smågrisestald	1.460.000	
Slagtesvinestald	5.232.000	
Gylletank	<u>700.000</u>	
Staldanlæg i alt		11.217.000
Besætning		1.150.000
Jord		11.550.000
Maskiner		<u>960.000</u>
I ALT		<u>24.877.000</u>

Tallene stammer dels fra materiale fra Byggeinfo fra Landbrugets Rådgivningscenter i Skejby, og dels fra Fødevareøkonomisk Instituts egen regnskabsstatistik.

Til de angivne tal skal knyttes følgende kommentarer:

Prisen på *bygninger* (staldanlæg) omfatter dels staldanlæggene til de 250 søer (løbestald, drægtighedsstald og farestald), dels stalden til smågrise (fra fravæning fra soen

ved 4-5 ugers alderen til de kan overføres til slagtesvinestalden), og endelig slagtesvinestalden. Hertil kommer gylletanken.

*Besætning:* Beløbet omfatter værdien af de 250 søer med tilhørende opdræt (4.600 kr. pr so)

*Jord:* Beløbet på de 11.550.000 kr. er opgjort som arealkravet på 77 hektar til udbringning af gylle fra de i alt 250 dyreenheder, multipliceret med en pris på 150.000 kr. pr. hektar. Denne pris varierer fra landsdel til landsdel, og kan svinge fra 100.000 kr. til 250.000 kr. pr. hektar.

*Maskiner:* Beløbet på de 960.000 kr. fremkommer ved at multiplicere de 77 hektar med maskinkapitalen pr. hektar (knap 12.500 kr. pr. hektar) ifølge Fødevareøkonomisk Instituts regnskabsstatistik. Også dette beløb kan variere betydeligt, idet man kan vælge at få udført større eller mindre dele af markarbejdet ved hjælp af maskinstation.

Som det fremgår, er investeringen på i alt knap 25 mio. kroner.

Ifølge opgørelser fra Landsudvalget for svin (Håndbog til Driftsplanlægning, Dansk Landbrugsrådgivning), kan der i store svinebesætninger regnes med et arbejdskraftforbrug på 15 timer pr. årssø med slagtesvin. Med 250 årssøer svarer dette til 3750 timer. Hertil skal lægges arbejdskraft til dyrkning af de 77 ha jord. Regnes med 5 timer pr. ha giver det 385 timer, således at det samlede arbejdskraftforbrug er på 4135 timer. Dette svarer til 2,50 helårsarbejdere. Divideres den samlede investering på de knap 25 mio. kr. fås en *nyinvestering på knap 10 mio. kr. pr. arbejdsplads*.

*Sammenfattende* viser beregningerne i tabel 4.1, 4.2 og 4.3, at hvis man betragter de nuværende landbrugsbedrifter, så er der i heltidsbedrifter investeret omkring 5 mio. kr. pr. helårsarbejder. Betragtes nyinvesteringer med nyeste teknologi og jord vurderet til gældende markedspriser, så er kapitalkravet i kvæg- og svineproduktion omkring 9-10 mio. kr. pr. helårsarbejder.

Dette krav til kapital kan vanskeligt honoreres inden for rammerne af selvejerbedrifter. Der er behov for andre organisations- og ejerformer.

## 5. Hvilke kræfter styrer strukturudviklingen

Kan man forvente en fortsat udvikling i retning af endnu større virksomheder i landbruget, og dermed stigende pres på alternative metoder for fremskaffelse af egenkapital til finansiering af generationsskifte og udvidelser i landbruget?

Med henblik på at belyse dette spørgsmål kan det være hensigtsmæssigt at beskrive de grundlæggende faktorer, der påvirker udviklingen i virksomheders struktur.<sup>6)</sup>

Overordnet set vil der i en økonomi uden regulerende restriktioner være tre hovedtyper af kræfter, der påvirker udviklingen i virksomheder størrelse og organisation: 1) Specialiseringsfordele, 2) Stordriftsfordele, 3) Transaktionsomkostninger. De to første af disse kræfter styrer virksomheder i retning af større og stadigt mere specialiserede virksomheder. Den sidste af disse kræfter styrer graden af virksomhedernes specialisering.

### Arbejdskraftens specialisering

*Specialisering* er udtryk for, at mennesker og maskiner indgår i mere eller mindre komplicerede produktionsprocesser på en sådan måde, at den enkelte (alene eller fortrinsvis) udfører en enkelt afgrænset aktivitet eller komponent af den større helhed.

Fordele ved specialisering opnås, når der er tale om aktiviteter, hvor ”øvelse gør mester”, og hvor derfor en specialist kan opnå højere produktivitet på grund af erfaring og evt. anvendelse af specialiserede maskiner. Den økonomiske konsekvens af specialisering er lavere marginalomkostninger eller øget produktkvalitet og dermed højere produktpris. For virksomheder, hvis mål er økonomisk gevinst, vil der derfor være incitament til at produktion organiseres på en sådan måde, at arbejdskraft og maskiner udfører specialiserede funktioner. De potentielle problemer ved specialiseret produktion er, at de enkelte specialisters aktiviteter skal koordineres, hvilket indebærer transaktionsomkostninger (se senere).

### Stordriftsfordele

*Stordriftsfordele* er udtryk for at de gennemsnitlige produktionsomkostninger falder med stigende produktion/aktivitet.

Fordele ved stordrift kan opnås på forskellig vis. Men først og fremmest derved at de faste omkostninger ved store produktionsanlæg kan fordeles på mange enheder, hvorved enhedsomkostningerne reduceres. I forbindelse med stordrift øges endvidere mu-

---

<sup>6</sup> Det følgende bygger primært på Allen and Lueck (2002) and Douma and Schreuder (2002).

ligheden for specialisering, hvorved fordelene ved specialisering også bidrager til stordriftsfordele. Endelig synes den teknologiske udvikling at favorisere stordrift.

Stordrift, som netop omtalt, er udtryk for *horisontal ekspansion*. Men man kan også opnå stordrift ved *vertikal integration* - hvor produktionen udvides ved at inddrage produktion af input og/eller forarbejdning af output. Her er fordele (og ulemper) dog *ikke* primært knyttet til anvendelse af store, specialiserede anlæg. Derimod er det de mulige fordele knyttet til det at kunne kontrollere kvalitet/pris/timing af input eller forarbejdning/distribution af output, der nu også er i fokus. Fordele (og ulemper) ved vertikal integration afhænger af en række forhold, som kort kan udtrykkes ved begrebet transaktionsomkostninger.

### **Transaktionsomkostninger**

*Transaktionsomkostninger* er udtryk for de omkostninger, der - ud over en eventuel købspris - er forbundet med at etablere og opretholde dispositionsretten over et aktiv/et gode. Transaktioner foregår både inden for rammerne af en virksomhed og mellem virksomheder. Når de sker *inden for rammerne af en virksomhed* koordineres de af virksomhedsledelsen. Når de foregår *mellem virksomheder* koordineres de i form af kontraktrelationer mellem virksomheder.

Fordelene ved specialisering tilsiger, at hver enkelt virksomhed specialiserer sig i produktion af et enkelt aktiv/gode; i stedet for at gennemføre alle trin i produktionsprocessen selv, outsources hver enkelt delaktivitet, og koordinering af de enkelte produktionstrin foregår derefter via markedet, idet det via kontraktrelationer sikres, at virksomhederne, der producerer de outsourcete produkter/goder, leverer netop deres bidrag til den samlede produktion på det rigtige tidspunkt og sted.

Omkostningerne ved at sikre, at transaktioner via markedet sker optimalt, kan være ganske omfattende. De kan i givet fald være højere end de fordele, der var forbundet med specialiseret produktion. I så fald kan det være en fordel at integrere den specialiserede aktivitet i virksomheden, idet koordinering i så fald kan ske af virksomhedsledelsen til lavere transaktionsomkostninger.

Transaktionsomkostninger er ofte knyttet til *adfærden* hos de parter, som indgår i en transaktion. Hvis hver af parterne forfølger deres egen snævre målsætninger, uden at man fuldt ud kan overvåge/kontrollere den andens adfærd, så kan der opstå det, der betegnes *moral hazard*, hvilket er udtryk for at den ene part (agenten) forsøger at springe over, hvor gærdet er lavest i forhold til de transaktioner, der er aftalt med modparten (principalen). For at begrænse de økonomiske konsekvenser af en sådan

adfærd må principalen udvikle kontrolsystemer eller lignende, som netop giver anledning til transaktionsomkostninger.

Samspillet mellem disse her tre omtalte hovedkræfter kan belyses ved at betragte to yderligheder af besiddelsesform i et erhverv.<sup>7)</sup>

Den ene yderlighed er personlig selveje af virksomheden med en virksomhedsejer, der selv forestår virksomheden ledelse og som udfører al arbejde på virksomheden.

Den anden yderlighed er en virksomhed i selskabseje. Virksomhedens ejere (aktionærene eller anpartshaverne) har ansat en egentlig virksomhedsledelse til at drive virksomheden. Ledelsen har i sin tur ansat arbejdere til at udføre det egentlige arbejde på virksomheden, og dette arbejde udføres i afdelinger med specialiserede funktioner.

Det er oplagt, at der i de to eksempler er tale om virksomheder af forskellig størrelse. Forskellene mellem de to skyldes derfor ikke alene forskelle i besiddelsesform, men også forskelle i virksomhedsstørrelse.

I eksempel 1 er der *ingen specialisering* af arbejdskraften, idet ejeren selv udfører alle arbejdsoperationer. Der er heller *ingen stordriftsfordele*, idet virksomheden i forhold til virksomheden nævnt under punkt 2 er lille. Til gengæld er der *ingen principal-agent problemer* og *ingen transaktionsomkostninger*, idet ejeren selv står for koordinering af de enkelte trin i den samlede produktionsproces.

I eksempel 2 er der *specialisering* af både produktion og ledelse med potentielle specialiseringsfordele til følge. Der er tale om stordrift med potentielle *stordriftsfordele* til følge. Til gengæld er der potentielt *principal-agent problemer*, både i relationen mellem aktionærer og ledelse, og i relation mellem ledelse og arbejdere. Hertil kommer yderligere potentielle *transaktionsomkostninger* i forbindelse med koordinering af aktiviteterne i virksomhedens specialiserede afdelinger.

Spørgsmålet er, hvilke af disse to virksomhedsformer, der vil være mest konkurrencedygtig, dvs. vil producere med de laveste totale omkostninger.

Som det er opstillet her er det et spørgsmål om hvorvidt summen af specialiserings- og stordriftsfordele i eksempel 2 er større eller mindre end transaktionsomkostningerne i

---

<sup>7</sup> Svarer til de to yderligheder i Roumasset's opdeling af besiddelsesformer i landbruget (Roumasset, 1995).



eksempel 2.<sup>8)</sup> Hvis summen af specialiserings- og stordriftsfordele er størst vil selskabseje have en relativ fordel frem for selvveje, og selskabsformen vil derfor være den virksomhedsform, som under uregulerede forhold vil udkonkurrere selvejet, fordi den økonomiske gevinst herved er størst.<sup>9)</sup>

Hvis man betragter den primære landbrugsproduktion, så adskiller den sig fra anden ”industriel” produktion ved *sæsonvariation* og produktionens *periodiske natur*, der skyldes, at produktionen er baseret på biologiske processer og sker i samspil med naturen.

Sæson i produktionen vanskeliggør specialisering af de enkelte arbejdsprocesser. Her til kommer at usikkerhed som følge af naturens luner og vigtigheden af timing af de enkelte trin i produktionsprocessen i forhold til hinanden, forudsætter en koordinering, som ville indebære meget store transaktionsomkostninger, hvis det skulle foregå via markedet.

Det anførte udgør en medvirkende årsag til at virksomheder i primærlandbruget typisk er mindre, ikke-specialiserede virksomheder, hvor ejeren også koordinerer og ofte selv gennemfører produktionen. Når landmanden selv udfører alt arbejde (familiebedrift), så mister han fordelene ved specialisering, fordi han konstant skifter opgaver over året. Til gengæld minimeres moral hazard, fordi landmanden selv koordinerer og overvåger det hele.

Når det drejer sig om landbrugsproduktion, hvor man er i stand til at undgå sæsonvariation og produktionens periodiske natur (som fx ved produktion af fjerkræ og svin), så ser man tendens til at landbrug bliver stor-skala virksomheder, fordi man her bedre kan imødegå transaktionsomkostninger og med specialiserede arbejdsfunktioner få mulighed for udnyttelse af stordriftsfordele.

Fordelen ved de store virksomheder (selskaber) er, ud over fordele ved specialisering og stordrift også, at kapitalomkostningerne alt andet lige er højere i selvejervirksomheder end i selskaber. Det skyldes at selskaber har større mulighed for selvfinansiering. Til gengæld har de store virksomheder med specialiserede arbejdsfunktioner typisk højere arbejdsomkostninger, idet der kræves større omkostninger til monitorering af arbejdskraften.

---

<sup>8</sup> Transaktionsomkostningerne omfatter her både de tab, der måtte forårsages af at såvel ledelse som arbejdere prøver at springe over, hvor gærdet er lavest, og de omkostninger, der er forbundet med koordinering af produktionen.

<sup>9</sup> Der er en række mellemformer (mellem eksempel 1 og 2), som ikke er nævnt her. Disse mellemformer omfatter fx leje (forpagtning) af virksomhedens aktiver i stedet for selveje (se nærmere i (Roumasset, 1995)).

## 6. Kapitalfremskaffelse og ejerformer i landbruget

### 6.1. Mulige alternativer

Spørgsmålet om fremskaffelse af egenkapital til finansiering af generationsskifte og udvidelser i landbruget er ikke alene et spørgsmål om selveje kontra selskabseje. Mere præcist er det både et spørgsmål om, hvem der ejer virksomheden (hvem er *virksomhedsejer*)<sup>10</sup>, hvem der står for virksomhedens drift (hvem er *virksomhedsleder* (manager)), og hvem der er *ejer af virksomhedens aktiver*.

Traditionelt består en landbrugsvirksomhed (en landbrugsbedrift) af landmanden (eller landmandsfamilien), der driver virksomheden og ejer virksomhedens aktiver. Landmanden er således både virksomhedsejer, virksomhedsleder, og ejer af virksomhedens aktiver. Men der er andre muligheder. Således kan en landmand eje (og drive) en landbrugsvirksomhed *uden* at eje virksomhedens aktiver, idet aktiverne lejes (forpagtes) af andre. Disse "andre" kan enten være personer eller selskaber. På tilsvarende vis kan et selskab drive en virksomhed, idet selskabet enten ejer eller lejer virksomhedens aktiver.

En landbrugsvirksomheds *aktiver* omfatter *jord*, *produktionsanlæg* (driftsbygninger mv.) og *bolig*. Kombineret med muligheden for at landmanden selv driver virksomheden (landmanden er virksomhedsejer) eller at virksomheden drives af et selskab (A/S eller ApS er virksomheds-ejer) er der forskellige kombinationsmuligheder. I tabel 6.1 er vist otte alternative kombinationer af ejerskab til aktiver og ejerskab til virksomhed.

**Tabel 6.1. Alternative kombinationer af ejerskab til aktiver og virksomhed**

NR	-----Ejerskab til: -----			Virksomhedsejer:
	Produktionsanlæg	Jord	Bolig	
1	Landmand	Landmand	Landmand	Landmand
2	Landmand	NN	Landmand	Landmand
3	Landmand	NN	NN	Landmand
4	NN	NN	NN	Landmand
5	Selskab	Landmand	Landmand	Selskab
6	Selskab	Selskab	Landmand	Selskab
7	Selskab	Selskab	Selskab	Selskab
8	Selskab	NN	NN	Selskab

<sup>10</sup> Virksomhedsejer skal her forstås som den (person eller selskab), der kan disponere over de aktiver, som virksomheden juridisk har brugsretten til, og som residual-aflønnes, dvs. aflønnes af det overskud, som refter efter alle øvrige indsatsfaktorer er aflønnet til markedsprisen. Den, der ejer virksomheden, forstås altså i denne sammenhæng som den (person eller selskab) i hvis navn virksomheden er registreret.

De første fem alternativer omfatter konstruktioner, som kan anvendes i dag, såfremt NN opfylder betingelsen for at eje jord. Alternativ 6 og 7 er ikke mulige i dag, idet selskaber ikke må eje landbrugsjord.<sup>11)</sup>

I den følgende vil der *ikke* blive taget hensyn til de særlige regler og begrænsninger, der er indeholdt i den nuværende Landbrugslov. Det gælder også reglen om bopælskrav, og en landbrugsejendoms bolig behandles som et selvstændigt (af jorden uafhængigt) aktiv.

**Alternativ 1** er den traditionelle **selvejerform**, hvor landmand selv ejer alle aktiver og driver virksomheden.

**Alternativ 2, 3 og 4** omfatter forskellige grader af **forpagtning**, idet landmanden selv driver virksomheden (er virksomhedsejer) og er virksomhedsleder. I alternativ 2 forpagter landmanden alene jorden (jordforpagtning) mens han selv ejer bolig og produktionsanlæg (driftsbygninger), der således opføres på lejet grund. I alternativ 3 forpagter landmanden både jord og bolig, og produktionsanlæg opføres på lejet grund. I alternativ 4 forpagter landmanden både produktionsanlæg, jord og bolig (gårdforpagtning). Bortforpagteren er i alle tre tilfælde betegnet NN, hvor NN i princippet kan være en person eller et selskab.

I **alternativ 5** drives virksomheden som et selskab (selskabet er virksomhedsejer), idet selskabet selv ejer produktionsanlægget, men lejer såvel jord som bolig af landmanden, der her er ansat af selskabet som direktør (virksomhedsleder). Konstruktionen svarer til en virksomhedsform, som allerede ses anvendt flere steder i landbruget i dag.

**Alternativ 6** er også en virksomhed på selskabsform, idet selskabet ud over produktionsanlægget nu også ejer jorden. Igen forudsættes landmanden ansat af selskabet som direktør (virksomhedsleder). Landmanden ejer selv boligen som privat ejendom.

**Alternativ 7** er virksomhedsformen, hvor et selskab ejer og driver hele landbruget inkl. bolig, der udlejes eller anvendes som tjenestebolig for direktøren (landmanden, der er ansat som virksomhedsleder).

I **alternativ 8** er selskabet forpagter af jorden og boligen.

---

<sup>11</sup> Indtil 1957 var selskabseje muligt, og der findes endnu landbrug på selskabsform fra dengang. I 1959 kom Institutionsloven, der forbød selskaber at eje landbrug.

## 6.2. Sammenligning af virksomhedsformer

Lad os først sammenligne de to former for virksomhedsdrift: 1) landmanden driver virksomheden (landmanden er virksomhedsejer) og 2) selskabet driver virksomheden (selskabet er virksomhedsejer).

Under den første form er landmanden både virksomhedsleder og virksomhedsejer, og virksomhedens overskud tilfalder landmanden. I det andet tilfælde (et selskab er virksomhedsejer) har selskabet ansat landmanden som direktør (virksomhedsleder). Virksomhedens overskud (efter betaling af løn til direktøren (landmanden)) tilfalder selskabet (aktionærerne).

Det er et velkendt resultat (baseret på principal-agent teori) at den økonomisk mest efficiente driftsform er, når virksomhedsejeren selv er virksomhedsleder. En virksomheds værdi vil derfor alt andet lige falde ved overgang fra enkeltmandsdrift (virksomheden ejes og ledes af samme person) til selskabsdrift, hvor virksomhedseje og virksomhedsledelse er adskilte funktioner.<sup>12)</sup> Når selskabseje alligevel eksisterer under frie konkurrenceforhold, så skyldes det at der er udviklet incitament-strukturer (aflønningssystemer for ledere (direktører)), således at direktører *ikke* fristes til at forgribe sig på virksomhedens ressourcer med fald i virksomhedens værdi til følge.<sup>13)</sup> Hertil kommer, at der er potentielle fordele ved selskabseje, nemlig derved at ledelse udskilles som en særskilt aktivitet, hvilket indebærer specialiseringsfordele. Endvidere vil der ved selskabseje opnås en ekstra kilde til finansiering af virksomheden, og den økonomiske risiko spredes på flere. Endelig vil der ved selskabseje være mulighed for at fremmedfinansiere til en lavere rente, fordi der ved selskabseje normalt er tale om større egenkapital. Hvis fordelene opvejer ulemperne, vil overgang til selskabseje således kunne ske uden nedgang i virksomhedens værdi.

I andre erhverv end landbrug er der stort set fri adgang til selskabsdrift af virksomheder. Forholdet mellem antallet af enkeltmandsdrevne virksomheder og selskabsdrevne virksomheder varierer fra erhverv til erhverv. Spørgsmålet er, hvor stor en del af landbrugserhvervet, der vil overgå til selskabsdrift, hvis der blev givet fri mulighed herfor.

---

<sup>12)</sup> Årsagen er at der potentielt er konflikt mellem direktørens mål og aktionærernes mål. Landmanden må som ansat direktør forventes at kræve en højere løn for sin ledelsesfunktion som kompensation for at han ikke længere har status som virksomhedsejer med de herlighedsværdier og den sociale status dette måtte involvere. Desuden vil han være fristet til at forgribe sig på virksomhedens ressourcer til opnåelse af personlig nytte, fx i form af køb af større firmabiler, dyrere kunstværker på direktørkontoret og mindre arbejdstid på virksomheden end hvis han selv havde været virksomhedsejer. Disse forhold er i konflikt med aktionærernes interesse om at maksimere forrentningen af den investerede kapital.

<sup>13)</sup> Der kan fx være tale om at væsentlige dele af aflønningen er knyttet til virksomhedens overskud (bonus, aktieoptioner mv.).

Hvis man et øjeblik ser bort fra de særlige forhold, der er knyttet til aktiverne jord og bolig, så må man forvente at fordelene ved selskabsdrift i landbruget særligt vil være inden for de dele af erhvervet, hvor der er *store kapitalkrav pr. arbejdsplads*, hvor der er særlige *fordele ved specialisering og stordrift* og/eller hvor der er en *særlig høj risiko knyttet til produktion og afsætning*. I alle disse situationer er der behov for så stor egenkapital, at man normalt ikke kan forvente den tilvejebragt af enkeltpersoner. Hertil kommer at udnyttelse af de potentielle fordele ved specialisering og stordrift forudsætter professionel ledelse, som måske bedst tilvejebringes inden for selskabsformens rammer. Hvor balancen mellem landbrug i enkeltmandsdrift og landbrug selskabsdrift vil ende afhænger af balancen mellem fordele og ulemper nævnt ovenfor.

### 6.3. Sammenligning af besiddelsesform for virksomhedens aktiver

Som det fremgår af tabel 6.1 skelnes der mellem ejerskab til virksomheden (hvem er den registrerede virksomhedsejer) og ejerskab til de aktiver, som virksomheden har i sin besiddelse (har brugsretten til). Når der specielt for landbrugets vedkommende kan være grund til at skelne mellem de to skyldes det den særlige status som landbrugsjord har: Jord er et ikke-reproducerbart gode og jord har ingen mobilitet. Værdien af jord afhænger derfor helt af, om værdien af det gode, jorden producerer, er geografisk betinget: Værdien af jord som medium for dyrkning af korn er ikke stor, fordi man kan dyrke korn hvor som helst! Værdien af jord som medium for udbygning af København er derimod høj, fordi man *ikke* kan udbygge København hvor som helst!

Som nævnt er jord et særligt gode. Derfor er der - uafhængigt af landbrugsproduktion - en selvstændig interesse i at eje jord. Dette hænger også sammen med at jord historisk har været et værdifast gode, hvor man endog undertiden har kunnet opnå betydelige kapitalgevinster.

Der er derfor ikke nødvendigvis nogen grund til at betragte jordeje og landbrugsdrift som to sider af samme sag. Muligheden for at adskille de to er til stede. Og når adskillelse af jordeje fra virksomhedseje samtidig kan medvirke til løsning af finansieringsproblemer ved landbrugsdrift kan der være god grund til at betragte alternative muligheder.

De to yderligheder med hensyn til ejerskab af et landbrugs aktiver<sup>14)</sup> er alternativ 1 og alternativ 7 i tabel 6.1. Alternativ 1 er den velkendte selvejerform, som vil danne ud-

---

<sup>14</sup> Produktionsanlæg (driftsbygninger mv.) og bolig er - ud over jord - medtaget for at give et komplet billede. Men reelt er det jorden, som udgør kernen i denne analyse.

gangspunkt for de efterfølgende sammenligninger. Alternativ 7 er selskabseje af aktiverne.

### Forpagtning

I forhold til alternativ 1 er alternativ 2 baseret på forpagtning af jorden alene, alternativ 3 på forpagtning af jord og bolig og alternativ 4 på forpagtning af både jord, stuehus og driftsbygninger. Ejeren af jord ((2), (3) og (4)), stuehus ((3) og (4)) og driftsbygninger (4) er i de enkelte tilfælde en anden (juridisk) person.

Der er en veludviklet teori om de økonomiske forhold vedrørende forpagtning. De centrale problemstillinger vedrører *kapitalkrav*, *risikodeling* og *økonomisk efficiens*.

Med hensyn til *kapitalkrav* er fordelene for landmanden, at der ved forpagtning *ikke* er behov for kapital til finansiering af køb. Denne fordel er selvfølgelig mest udtalt, når det drejer sig om forpagtning (leje) af både jord, bolig og driftsbygninger. I alternativ 2 og 3 skal fordelene ved ikke at skulle rejse kapital ved jordkøb dog opvejes mod de ekstra kapitalomkostninger, der måtte være forbundet med finansiering af produktionsanlæg (driftsbygninger mv.). Når landmanden ikke selv ejer jorden kan han nemlig ikke anvende den som sikkerhed for lån, og kapitalomkostninger (renten) ved finansiering af produktionsanlæg vil derfor blive højere. Dette kan være motivation til i dette tilfælde at vælge alternativ 8, hvor der gennem et selskab kan rejses tilstrækkelig egenkapital til at fremmedfinansiering kan ske til en lavere rente.

Forpagtning er velkendt i Danmark, og som det fremgår af tabel 1 drives en større og større del af jorden som forpagtning. Fordele og ulemper ved forpagtning er bl.a. beskrevet i Jørgen C. Jensen og M. Lund (2002). Ulempen for landmanden under danske forhold er, at forpagtningsperioden ofte er så kort, at der ikke er incitament til at foretage langsigtede investeringer i produktionsanlæg og forbedringer. Hertil kommer at når landmanden ikke selv ejer jord og produktionsanlæg, men står som lejer, så er der tendens til inefficent økonomisk adfærd (overforbrug), fordi det ikke er muligt at medtage alle relevante forhold i en kontrakt.<sup>15)</sup>

I Storbritannien er forpagtning mere udbredt som besiddelsesform, og er reguleret ved en egentlig forpagtningslovgivning. Den nuværende forpagtningslovgivning er fundet i landbrugsloven fra 1986 (Agricultural Holdings Act 1986), som bl.a. sikrede at forpagtning kunne ske over meget lang tid, og i princippet gå i "arv" til næste generation. Reglerne i 1986-loven blev justeret i forpagtningsloven fra 1995 (Agricultural

---

<sup>15</sup> Det klassiske eksempel er manglende kalkning af jorden i perioden op til forpagtningens udløb.

Tenancies Act 1995)<sup>16)</sup>, hvor hensigten var at opnå en større grad af fleksibilitet både for jordejer og forpagter. Loven blev ændret, således at jordejer og forpagter i princippet selv kunne aftale, hvad der var bedst for dem, herunder bl.a. selv aftale forpagtningens løbetid. Reglerne er senest justeret ved en reform i oktober 2006 (Regulatory Reform Order 2006), hvor den lovfæstede mulighed for succession af forpagtning blev gjort mere fleksibel.

Forpagtningslovgivningen i Storbritannien bygger på følgende hovedelementer:

- Jordejer og forpagter kan selv - i form af en kontrakt - aftale, hvad der er bedst for dem, herunder frit aftale *forpagtningsperiodens længde*.
- Ved udløb af den aftalte forpagtningsperiode løber forpagtningen videre et år ad gangen indtil én af parterne med mindst et års frist opsiger forpagtningen.
- Det er muligt at overtage en forpagtning ved *succession*, hvis den der overtager, opfylder visse erhvervskriterier.
- Med mindre andet er aftalt kan en af parterne forlange *forpagtningsafgiften genforhandlet* hvert tredje år. Hvis man ikke kan blive enige anvendes voldgiftsmand, som fastsætter lejen på basis af lejeværdi i det åbne marked.
- Ved udløbet af forpagtningen betaler jordejeren *kompensation for de investeringer* og forbedringer, forpagteren har foretaget undervejs, forudsat at de forud var godkendt af jordejeren. Hvis ikke man kan blive enige anvendes voldgiftsmand, som fastsætter kompensationen med udgangspunkt i faktisk afholdte omkostninger.

I et frit marked og med en bagved liggende forpagtningslovgivning, som sikrer imod konsekvenser af asymmetrisk information og opportunistisk adfærd<sup>17)</sup> må man forvente markedspris på forpagtning svarende til den reelle værdi af de goder, der indgår i forpagtningskontrakten. Dette indebærer fx, at hvis det for forpagteren har særskilt værdi at forpagtningen løber over 30 år (i stedet for 5 år), mens det for jordejeren er ubehageligt at skulle binde sig til afgivelse af brugsretten til jorden i så mange (30) år, så betales der en kompensation til jordejeren for at stille jorden til rådighed over en så lang periode. Dette afviger dog ikke fra den markedsmekanisme der forårsager, at kursen (og dermed renten) på lån med 30 års løbetid er anderledes end kursen (og dermed renten) på lån med 5 års løbetid.

<sup>16</sup> Gælder kun for England og Wales.

<sup>17</sup> Fx underinvestering på grund af frygt for hold-up problemer ved forpagtningens ophør.

Når kapitalkravet ved forpagtning er mindre end kapitalkravet ved selveje af aktiverne reduceres kravet til egenkapital tilsvarende. Det endelige krav til egenkapital afhænger dog også af forpagtningsafgiftens form. Hvis der er tale om et fast aftalt pengebeløb pr. år, så forbliver såvel pris- som produktionsusikkerhed hos landmanden, og der er derfor behov for en vis egenkapital til at imødegå denne usikkerhed. Hvis der omvendt er tale om en form for "share-cropping", deles risikoen mellem forpagter og jordejer, og behovet for egenkapital reduceres. (Denne form har dog den ulempe, at der - afhængig af kontraktrelationerne - vil opstå økonomisk inefficiens på grund af moral hazard).

I de sidste tre alternativer i tabel 6.1 er ejerskabet til produktionsanlægget (5), ejerskabet til produktionsanlæg og jord (6), og ejerskabet til produktionsanlæg, jord og bolig henlagt til et selskab som også er virksomhedsejer (driver virksomheden).

### **Selskabseje og forpagtning som alternativer**

Som det fremgår, kan problemet vedrørende manglende egenkapital ved etablering og investering i landbruget i princippet løses enten ved adgang til selskabseje eller ved adgang til forpagtning. De to tilgange kan i nogen udstrækning betragtes som alternativer.

Såfremt der af politiske årsager er modstand mod at tillade selskaber at eje landbrugsjord, så er forpagtningsmodellen en anden mulighed for at løse landmandens egenkapitalproblemer. Forudsætningen for at der kan blive tale om et realistisk alternativ er, at der laves en forpagtningslovgivning svarende til den engelske, således at principal-agent problemer og "hold-up" problemer undgås eller begrænses. Forpagteren må sikres brugsretten i mange år, og den usikkerhed, der er forbundet med aftale af leje i så mange år, må fordeles mellem parterne ved hyppig genforhandling af lejen. Men i princippet er der vel ingen forskel på at betale faste renter i 30 år på realkreditlån, og så at betale fast forpagtningsafgift fast over en tilsvarende periode. Regler for kompensation for investeringer ved forpagtningsperiodens udløb skal aftales, og der skal tages stilling til, hvem der skal bære risikoen (jordejer eller forpagter), hvis landbrugsdriften fx pålægges nye miljørestriktioner.

Der er ikke taget stilling til, hvem der i forpagtningsmodellen overtager ejerskabet til jorden. Men ejerskabet til jorden er i udgangspunktet fordelt. Og ved fremtidig omsætning ender ejerskabet i vores samfund under alle omstændigheder også et sted. Spørgsmålet bliver alene, til hvilken pris jorden vil blive handlet, og hvilke fordelingsmæssige konsekvenser, der bliver resultatet. Dette spørgsmål er ikke nærmere behandlet i denne rapport.



At indførelse af muligheden for selskabseje (af jord) skulle give anledning til, at nogle af de historisk opnåede fordele mistes igen, er der ikke belæg for at tro. Faren ved at det egentlige ejerskab til jorden nu flyttes til en fjernt siddende "herremand" (aktionærerne), som vil agere på samme måde som godsejere, konge og kirke i sin tid, er næppe holdbar.

#### **6.4. Kapital fra institutionelle investorer**

I forbindelse med selskabseje vil der være mulighed for at skaffe ny egenkapital til erhvervet. Det kan være via private investorer eller ved kapitaltilførsel fra institutionelle investorer, som fx pensionsfonde.

Kapital fra institutionelle investorer kan tænkes at blive organiseret på forskellig måde.

- Direkte ved køb af aktier i landbrugsvirksomheder, enten hele aktiekapitalen eller dele af denne, og med aktiv medvirken ved udpegning af bestyrelse og fastlæggelse af virksomhedens strategi.
- Direkte ved køb af fast ejendom for derefter at udleje til en landmand på en langtidskontrakt.
- Indirekte via køb af aktier i et kapitalformidlingsselskab, der derefter stiller kapitalen til rådighed for investeringer i en flerhed af landbrugsvirksomheder med aktiv medvirken for øje eller mere passivt ved bortforpagtning.

I alle tilfælde skal der via aktionæroverenskomst og kontrakter fastlægges hvilke spilleregler der skal gælde, fx i forbindelse med kapitaludvidelse, overdragelse af aktier og muligheder for aktieoptioner til ledende medarbejdere.

En institutionel investor kan foretrække, at ejerskabet udmøntes via et kapitalformidlingsselskab med et ansat personale med forstand på landbrugsdrift. Derved opnås dels, at der kommer tilstrækkelig volumen bag investeringerne, dels at den enkelte investor, fx en pensionskasse, kan undgå at involvere sig administrativt. Den opgave er overgivet til kapitalformidlingsselskabet som en specialopgave.

Som en klar forudsætning for at en institutionel investor vil investere i landbrug er, at der sikres et langsigtet afkast på linie med andre aktieinvesteringer. Endvidere, at risi-

koprofilen for sådanne aktier på passende måde kan medvirke til at afbalancere en samlet aktieportefølje, fx i en pensionskasse.

Men dertil kommer overholdelse af de spilleregler, der i øvrigt lægges vægt på. Det vil sige faglige kompetencer hos bestyrelse og direktion, overholdelse af landets love, herunder regler for miljø, dyrevelfærd og sikring af et ordentligt arbejdsmiljø. Endvidere er det vigtigt, at der udarbejdes fyldestgørende og troværdig information om driften og om virksomhedens strategi.

Virksomheden skal således fremstå som en professionel drevet virksomhed, hvilket ikke er anderledes end hvad der gælder for virksomheder inden for andre erhverv, der ønsker at kunne tiltrække kapital fra institutionelle investorer.

Man kan forestille sig en børsnotering af landbrugsvirksomheder, hvilket Firstfarms<sup>18</sup> er et eksempel på. Men i alle fald i starten vil sådanne aktier nok overvejende være unoterede.

---

<sup>18</sup> Selskab noteret på Københavns Fondsbørs. Selskabet investerer i landbrug i østeuropa.

## **7. Udviklingen i landbrugets bedriftsstruktur samt bedriftenes kapitalbehov og kapitalfremskaffelse set på baggrund heraf**

De store landbrug bliver fortsat større, hvorfor behovet for kapital til køb og udvikling af disse vokser. Dette gælder ikke blot det samlede kapitalbehov, men også behovet for egenkapital, da en vis mindste egenkapitalandel er nødvendig for i rimelig grad at sikre bedriftens økonomiske overlevelse i tilfælde af fald i ejendomspriserne og/eller år med ringe indtjening.

Med henblik på at belyse ovennævnte problemstilling redegøres i det følgende for den forventede udvikling i landbrugets bedrifts- og besætningsstruktur, for det samlede kapitalbehov til køb af fremtidens store husdyrbedrifter samt for behovet for egenkapital.

### **7.1. Udviklingen i landbrugets bedriftsstruktur frem til år 2020**

Udviklingen i landbrugets bedrifts- og besætningsstruktur, der tog sin begyndelse sidst i 1950'erne, er siden da forløbet med nogenlunde samme hastighed udtrykt ved den årlige procentiske nedgang i det samlede antal bedrifter, i antallet af landbrug med malkekøer og i antallet med svin. Den forholdsvis stabile udvikling i bedriftsstrukturen skal formodentlig forklares med, at ændringen især skyldes størrelsesøkonomiske fordele - fordele der primært er et resultat af den teknologiske udvikling samt af forøgelsen af arbejdslønnen i forhold til andre faktorpriser.

Til illustration af de størrelsesøkonomiske fordele i dansk landbrug er i tabel 7.1 givet en oversigt over landbrugskapitalens og arbejdskraftens aflønning i gennemsnit for årene 2001-2005 for heltidsbedrifter opdelt såvel efter driftsform som efter størrelsen af bedriftens standard-arbejdsforbrug. Som tabellen viser, vokser produktionsfaktorerne aflønning med stigende bedriftsstørrelse, hvilket endog gælder for forøgelser ud over 3-4 helårsarbejdere. Dette indikerer, at selv landbrug med 3-4 helårsarbejdere ikke er i stand til at udnytte stordriftsfordelene fuldt ud. Af tabellen ses endvidere, at bedrifter med færre end 4 helårsarbejdere i 2005 tegnede sig for langt størstedelen både af det samlede landbrugsareal og af malkekobestanden samt for godt halvdelen af svinebestanden. Selv om landbrugen og især besætningernes størrelse er vokset kraftigt gennem de seneste 50 år, er der således fortsat betydelige uudnyttede stordriftsfordele i dansk landbrug.

**Tabel 7.1. Aflønning af kapital og arbejdskraft i heltidslandbrug opdelt efter driftsform og størrelse, gennemsnit for årene 2001-2005**

	Antal helårsarbejdere <sup>1)</sup>			
	1-2	2-3	3-4 <sup>2)</sup>	4 og derover
<b>Kvægbrug:</b>				
Forrentning, pct. <sup>3)</sup>	-2,8	1,2	2,1	2,7
Lønningsevne, kr. pr. time <sup>4)</sup>	16	65	77	92
Antal malkekøer	32	81	124	195
Landbrugsareal, ha	49	88	138	231
<b>Svinebrug:</b>				
Forrentning, pct. <sup>3)</sup>	-1,5	1,2	2,5	3,4
Lønningsevne, kr. pr. time <sup>4)</sup>	2	54	84	114
Antal svin	870	1.675	2.587	4.761
Landbrugsareal, ha	55	95	130	204
<b>Plantebrug:</b>				
Forrentning, pct. <sup>3)</sup>	-0,1	1,3	2,1	-
Lønningsevne, kr. pr. time <sup>4)</sup>	-2	41	57	-
Landbrugsareal, ha	100	191	370	-
<b>Alle driftsformer, procentisk fordeling, 2005:<sup>5)</sup></b>				
Landbrugsareal	22	19	14	20
Malkekobestand	15	39	29	17
Svinebestand	14	17	18	48

1 En helårsarbejder svarer til en arbejdsindsats på 1.665 timer.

2 For plantebrug dog 3 helårsarbejdere og derover

3 Landbrugskapitalens forrentning er beregnet ved fra produktionsværdi og tilskud at fradrage alle omkostninger, bortset fra renter af landbrugskapital i selveje, og ved herefter at dividere denne difference med værdien af den pågældende kapitalindsats.

4 Lønningsevnen pr. time er tilsvarende beregnet ved fra produktionsværdi og tilskud at fradrage alle omkostninger, inklusive renteomkostninger, men eksklusive arbejdsomkostninger, og ved herefter at dividere differencen med arbejdsindsatsen i timer. Renteomkostningen er hér fastsat til 4 pct. af værdien af landbrugskapital i selveje.

5 Disse fordelinger er beregnet på grundlag af hele populationen af landbrug, inklusive deltidsbedrifter, hvorfor summer af de anførte andele er under 100 pct.

Kilde: Fødevarøkonomisk Institut (a) samt egne beregninger baseret på herpå.

Andre medvirkende årsager til den relativt stabile udvikling i bedriftsstrukturen er, at landbruget har et betydeligt kapitalapparat i form af bygninger og maskiner med ret lang levetid, samt at brugerfamilien i mange landbrug tegner sig for en stor del af arbejdsindsatsen. Dette betyder, at større forandringer af bedrifterne oftest først finder sted, når kapitalapparatet er helt eller delvis nedslidt, eller når landmanden af aldersmæssige grunde nedtrapper produktionen, lægger om til "ren" planteproduktion eller forlader erhvervet. Strukturudviklingen er derfor trods alt en træg proces.

Udviklingen i bedrifts- og besætningsstrukturen er kun påvirket i mindre grad af EU's landbrugspolitik og af reformerne heraf. Dog har de høje produktpriser og den koblede støtte uden tvivl haft en vis positiv effekt på den samlede produktion og herved medvirket til at formindske nedgangen i det samlede antal landbrugsbedrifter. De størrel-

sesøkonomiske fordele er derimod næsten uafhængige af landbrugsstøtten, og det samme gælder derfor antagelig udviklingen mod større bedrifter. Dog medvirkede mælkekvotens indførelse i 1984 til at dæmpe væksten i malkekvægbesætningernes størrelse i en årrække.

Landbrugets ejendoms- og bedriftsstruktur er underlagt en detaljeret regulering gennem landbrugslovens strukturbestemmelser. Til trods herfor er det vurderingen, at landbrugsloven næppe har hæmmet strukturudviklingen nævneværdigt, men formodentlig i nogen grad styret udviklingen. Forklaringen er, at strukturbestemmelserne løbende er lempet, hvilket har givet erhvervet ganske gode muligheder for forsat at tilpasse bedrifts- og besætningsstrukturen til de ændringer, der er sket i de teknologiske og økonomiske produktionsvilkår.

Landbrugets bedrifts- og besætningsstruktur reguleres også via husdyrgødningsbekendtgørelsen, der er udstedt med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven. I bekendtgørelsen er der bl.a. fastsat regler for den maksimale mængde husdyrgødning, der hvert år må udbringes pr. hektar landbrugsjord. Husdyrgødningsbekendtgørelsen bidrager derfor til at knytte husdyrproduktionen nærmere til planteproduktionen og hermed til landbrugsjorden. Dette gælder især svine- fjerkræ- og pelsdyrhold, mens malkekvæg- og kødkvæghold i forvejen var nært knyttet til planteproduktionen som følge af de betydelige omkostninger, der er forbundet med transport af grovfoder over større afstande. Det er således vurderingen, at miljøbeskyttelsesloven har bidraget til at begrænse dannelsen af store specialiserede svine- og fjerkræbedrifter uden nævneværdig landbrugsjord og hermed påvirket strukturudviklingen.

For en udførlig analyse af baggrunden for strukturudviklingen – herunder lovgivningens betydning – henvises i øvrigt til Wiborg og Rasmussen (1997).

På baggrund af de nævnte uudnyttede stordriftsfordele forventes udviklingen i retning af færre mindre og mellemstore bedrifter samt flere store bedrifter at fortsætte med nogenlunde uændret hastighed de kommende år, med mindre karakteren af de fremtidige ændringer i de teknologiske, økonomiske og lovgivningsmæssige rammer for landbrugsproduktionen adskiller sig væsentligt fra de ændringer, der har fundet sted gennem de senere årtier.

Med henblik på at forudsige udviklingen i landbrugets besætningsstruktur frem mod år 2020 er der på baggrund af denne antagelse gjort brug af forholdsvis ”mekaniske fremskrivninger” baseret på den historiske udvikling.

### *Malkekvægsektoren*

Siden midten af 1990'erne er den samlede mælkeproduktion forblevet på et næsten uændret niveau (omkring 4,5 mia. kg indvejet mælk). Baggrunden er, at den danske mælkekvote har været udnyttet omtrent fuldt ud i alle år siden kvotens indførelse i 1984, og at kvoten efter en række nedsættelser er forblevet på samme niveau siden 1993/94.

I det seneste årti er mælkeydelsen pr. ko steget med omkring 2 pct. i gennemsnit om året, mens bestanden af malkekøer er faldet med omtrent samme procent som følge af den uændrede produktion samt væksten i mælkeydelsen. Fra 1995 til 2005 faldt bestanden af malkekøer således fra 702.000 til 558.000, jf. tabel 7.3, hvilket svarer til et fald på 2,10 pct. i gennemsnit om året.

**Tabel 7.2. Antal bedrifter med malkekøer opdelt efter besætningsstørrelse, 1995-2020**

	1995	2005	2010	2015	2020
Antal malkekøer:					
1-24	4.097	1.024	351	63	10
25-49	6.129	1.076	296	46	6
50-74	3.830	1.084	378	75	13
75-99	1.201	818	432	137	35
100-199	677	2.241	2.444	1.921	1.015
200 og derover	26	262	353	502	691
Antal besætninger i alt	15.960	6.505	4.254	2.744	1.770

Kilde: Danmarks Statistik (a) samt egne fremskrivninger baseret herpå.

**Tabel 7.3. Procentisk fordeling af malkekobestanden efter besætningsstørrelse, 1995-2020.**

	1995	2005	2010	2015	2020
Antal malkekøer:					
1-24	7,3	2,0	0,7	0,1	0,0
25-49	32,2	7,1	2,1	0,4	0,1
50-74	33,7	11,9	4,6	1,0	0,2
75-99	14,4	12,8	7,5	2,7	0,8
100-199	12,4	53,5	65,0	59,7	36,8
200 og derover	1,0	12,7	20,1	36,1	62,1
Procent i alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Malkekøer i alt, 1.000 stk.	702	558	509	459	413
Antal malkekøer pr. bedrift	44	86	120	167	233

Kilde: Se tabel 7.2.

I de kommende år forventes mælkeknoten også at blive udnyttet fuldt ud, men da kvoten forøges med 0,5 pct. points hvert år fra 2006/07 til 2008/09, svarende til 1,5 pct. i alt, forudses en tilsvarende beskeden vækst i mælkeproduktionen frem til 2020.

Som resultat af den forventede vækst i den samlede mælkeproduktion samt en forventet fremgang i mælkeydelsen pr. ko på 2,12 pct. om året, svarende til fremgangen fra 1995 til 2005, forudses bestanden af malkekøer at falde fra 558.000 i 2005 til 413.000 stk. i 2020.

Det gennemsnitlige antal malkekøer pr. besætning forventes at vokse fra 86 i 2005 til 233 i 2020, jf. tabel 7.3, hvilket svarer til en vækst på 6,90 pct. i gennemsnit om året. (Samme årlige vækst som fra 1995 til 2005).

Under ovenstående forudsætninger om nedgangen i bestanden af malkekøer og væksten i besætningsstørrelsen vil det samlede antal landbrug med malkekøer falde fra 6.505 i 2005 til 1.770 i 2020.

I takt med væksten i besætningernes størrelse forventes antallet af besætninger med 200 malkekøer og derover at vokse fra 262 i 2005 til knap 700 i 2020. Samtidig hermed forudses disse store besætningers andel af malkekobestanden at vokse fra 12,7 pct. i 2005 til over 60 pct. i 2020. I 2020 forventes de store besætninger at have 370 malkekøer i gennemsnit mod 270 i 2005.

### *Svinesektoren*

Siden midten af 1970'erne har den samlede svinebestand været præget af en moderat stigende tendens. Et markant fald i antallet af svinebesætninger er således mere end opvejet af en vækst i den gennemsnitlige besætningsstørrelse. Og disse tendenser forventes at fortsætte frem mod 2020.

Bestanden af svin forudsættes at vokse til 18,7 mio. stk. i 2020 fra ca. 13,5 mio. stk. i 2005, jf. tabel 7.5, hvilket svarer til en gennemsnitlig vækst på 2,2 pct. om året - samme vækst som fra 1995-97 til 2003-05. I samme årrække forudses den gennemsnitlige besætningsstørrelse at vokse til ca. 7.500 svin fra knap 1.500 i 2005, svarende til en vækst på ca. 11,5 pct. om året (ligeledes samme vækst som fra 1995-97 til 2003-05), mens det samlede antal besætninger skønnes at falde til knap 2.500 fra knap 8.900 i 2005, jf. tabel 7.4, svarende til en nedgang på ca. 8,3 pct. om året - det samme som fra 1995-97 til 2003-05.

**Tabel 7.4. Antal bedrifter med svin fordelt efter besætningsstørrelse, 1995-2020**

	1996	2005	2010	2015	2020
Antal svin:					
1-399	12.380	3.042	1.097	229	44
400-999	4.023	1.694	809	237	56
1.000-1.999	2.341	1.753	1.145	434	98
2.000-2.999	627	1.036	1.031	636	82
3.000-4.999	328	866	1.087	1.034	230
5.000-9.999	110	433	661	1.095	1.625
10.000 og derover	12	60	108	182	357
Antal bedrifter med svin i alt	19.821	8.886	5.938	3.847	2.492

Kilde: Se tabel 7.2.

**Tabel 7.5. Procentisk fordeling af svinebestanden efter besætningsstørrelse, 1995-2020.**

	1996	2005	2010	2015	2020
Antal svin:					
1-399	12,6	2,6	0,9	0,1	0,0
400-999	24,2	8,4	3,6	1,0	0,2
1.000-1.999	30,2	18,9	11,2	3,9	0,8
2.000-2.999	13,9	18,8	16,9	9,4	1,1
3.000-4.999	11,3	24,4	27,6	23,8	4,8
5.000-9.999	6,4	21,2	29,8	45,5	62,3
10.000 og derover	1,4	5,7	10,0	16,3	30,8
Procent i alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Svin i alt, mio. stk.	10,8	13,5	15,1	16,8	18,7
Antal svin pr. bedrift	547	1.474	2.536	4.366	7.514

Kilde: Se tabel 7.2.

I takt med væksten i den gennemsnitlige besætningsstørrelse forventes antallet af store svinebesætninger (10.000 svin og derover) at vokse fra 60 i 2005 til ca. 360 i 2020. Mens disse store svinebesætninger kun tegnede sig for 5,7 pct. i 2005, forventes andelen at vokse til godt 30 pct. i 2020, samtidig med at den gennemsnitlige størrelse af disse besætninger forudses at vokse fra godt 13.000 stk. til forventet godt 16.000 stk.

#### *Afsluttende bemærkninger*

Det skal understreges, at ovenstående fremskrivninger af besætningsstrukturen i dansk landbrug er behæftet med usikkerhed, da fremskrivningerne bygger på visse mere eller mindre usikre antagelser bl.a. om den fremtidige udvikling i de teknologiske, økonomiske og lovgivningsmæssige rammer for husdyrproduktionen. Dog hersker der næppe tvivl om, at mælke- og svineproduktionen fortsat vil blive koncentreret på stadig færre bedrifter. Hovedårsagen er, at der stadig er betydelige uudnyttede størrelsesøkonomiske fordele i det primære landbrug, hvortil kommer, at de fremtidige ændringer i



de teknologiske og økonomiske produktionsvilkår antagelig vil skabe yderligere stor-driftsfordele.

## 7.2. Kapitalbehov og kapitalfremskaffelse

Både ved køb af en landbrugsbedrift og ved udvidelser af bedriften opstår der behov for kapital til at finansiere anskaffelsen af de pågældende aktiver. Herudover kan der i år med en ringe indtjening opstå et kapitalbehov til at dække underskud fra bedriften, familiens privatforbrug samt personlige skatter.

**Tabel 7.6. Aktiver og passiver for heltids-malkekvægbrug opdelt efter størrelse, primo 2005, 1.000 kr. bedrift**

	Antal helårsarbejdere <sup>1)</sup>			
	1-2	2-3	3-4 <sup>2)</sup>	4 og derover
<b>Aktiver:<sup>2)</sup></b>				
Fast landbrugsejendom <sup>3)</sup>	4.755	9.369	13.763	19.530
Driftskapital	879	2.090	3.588	5.319
<b>Landbrugskapital i alt</b>	<b>5.634</b>	<b>11.459</b>	<b>17.351</b>	<b>24.849</b>
Andre materielle aktiver <sup>4)</sup>	984	1.233	1.145	1.286
Finansielle aktiver	338	506	753	1.682
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.956</b>	<b>13.198</b>	<b>19.249</b>	<b>27.817</b>
<b>Passiver:</b>				
<b>Egenkapital</b>	<b>3.538</b>	<b>4.454</b>	<b>6.060</b>	<b>7.644</b>
Lån i realkreditinstitutter	2.798	6.809	10.109	14.170
Lån i pengeinstitutter	386	1.359	2.099	4.204
Anden gæld	234	576	981	1.799
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.418</b>	<b>8.744</b>	<b>13.189</b>	<b>20.173</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.956</b>	<b>13.198</b>	<b>19.249</b>	<b>27.817</b>
Egenkapitalandel, pct.	51	34	31	27
Landbrugsareal, ha pr. bedrift	57	91	140	229
Heraf forpagtet, ha pr. bedrift	13	20	41	98
Antal malkekøer pr. bedrift	40	89	134	215
Antal bedrifter i populationen	2.269	2.290	1.152	409

Anm. Stikprøven indeholder et begrænset antal landbrugsbedrifter, der er organiseret som inter-sentskaber og kapitalselskaber. Regnskaber fra disse bedrifter indeholder kun aktiver og passiver, der indgår i selskabet.

1. Se tabel 7.1 note 1.
2. Omfatter ikke forpagtede aktiver (fortrinsvis landbrugsjord).
3. Inklusive mælkekvote.
4. Omfatter bl.a. stuehuse.

Kilde: Se tabel 7.1.

Som udgangspunkt for en vurdering af kapitalbehovet ved køb af fremtidens store husdyrbedrifter gives i tabel 7.6-7.8 en oversigt indeholdende balancen primo 2005 for heltidsbedrifter opdelt efter driftsform og størrelse. Tallene er fra Fødevarøkonomisk Instituts stikprøve af landbrugsregnskaber, og i disse optages fast ejendom til den of-

fentlige vurdering, der for landbrugsejendomme over 60 ha lå ca. 23 pct. under den kontante handelsværdi på daværende tidspunkt. Som følge heraf undervurderer tallene markedsværdien af fast landbrugsejendom, inklusive stuehuse. (Sidstnævnte indgår i tabellerne under andre materielle aktiver). Anvendelsen af den offentlige vurdering indebærer herudover, at egenkapitalen undervurderes, hvilket dog delvis opvejes af, at udskudt skat er udeladt i regnskaberne.

For malkekvægbrug med 4 helårsarbejdere og derover beløb brugerfamiliens samlede aktiver sig til 27,8 mio. kr. i gennemsnit pr. bedrift, jf. tabel 7.6. Heraf tegnede landbrugsaktiver, eksklusive stuehuse, sig for 24,8 mio. kr., hvoraf fast landbrugsejendom, inklusive mælkekvoter, udgjorde 19,5 mio. kr. For svinebedrifter med 4 helårsarbejdere og derover var de tilsvarende tal henholdsvis 32,4 mio. kr. 27,8 mio. kr. og 20,5 mio. kr., jf. tabel 7.8. Fast landbrugsejendom tegner sig således for størstedelen ikke blot af landbrugsaktivernes værdi, men også af den samlede værdi af brugerfamiliernes aktiver.

**Tabel 7.7. Aktiver og passiver for heltids-svinebrug opdelt efter størrelse, primo 2005, 1.000 kr. pr. bedrift**

	Antal helårsarbejdere <sup>1)</sup>			
	1-2	2-3	3-4 <sup>2)</sup>	4 og derover
<b>Aktiver:</b> <sup>2)</sup>				
Fast landbrugsejendom <sup>3)</sup>	5.970	8.896	12.660	20.546
Driftskapital	1.377	2.664	3.819	7.268
<b>Landbrugskapital i alt</b>	<b>7.347</b>	<b>11.560</b>	<b>16.479</b>	<b>27.814</b>
Andre materielle aktiver <sup>4)</sup>	1.310	1.563	2.113	2.528
Finansielle aktiver	557	919	1.003	2.068
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.214</b>	<b>14.042</b>	<b>19.595</b>	<b>32.410</b>
<b>Passiver:</b>				
<b>Egenkapital</b>	<b>4.218</b>	<b>4.977</b>	<b>5.582</b>	<b>8.377</b>
Lån i realkreditinstitutter	3.969	6.846	10.620	17.176
Lån i pengeinstitutter	642	1.631	2.248	5.118
Anden gæld	385	588	1.145	1.739
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.996</b>	<b>9.065</b>	<b>14.013</b>	<b>24.033</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.214</b>	<b>14.042</b>	<b>19.595</b>	<b>32.410</b>
Egenkapitalandel, pct.	46	35	28	26
Landbrugsareal, ha pr. bedrift	61	100	128	208
Heraf forpagtet, ha pr. bedrift	13	32	36	71
Antal svin pr. bedrift	1.118	1.882	2.668	4.802
Antal bedrifter i populationen	1.340	994	755	1.206

Anm: Se anmærkninger og noter i tabel 7.6.

Kilde: Se tabel 7.1.

Som nævnt vil behovet for kapital til køb af store husdyrbedrifter vokse i takt med, at disse bedrifter bliver endnu større. På grundlag af tallene i tabel 7.6 og 7.7 samt de

foranstående fremskrivninger kan det anslås, at det gennemsnitlige kapitalbehov for de forventede knap 700 store malkekvægbedrifter (med 200 malkekøer og derover) i 2020 vil andrage omkring 45,7 mio. kr. ( $24.849 * 370 / 215 + 1.286 + 1.682 = 45.731$ ), mens kapitalbehovet for de ca. 350 store svinebedrifter (10.000 svin og derover) vil beløbe sig til knap 100 mio. kr. ( $27.814 / 4.802 * 16.000 + 2.529 + 2.068 = 97.271$ ). Disse grove skøn for det samlede kapitalbehov svarer til den offentlige vurdering af fast ejendom samt prisniveauet for andre aktiver primo 2005.

**Tabel 7.8. Aktiver og passiver for heltids-plantbrug opdelt efter størrelse, primo 2005, 1.000 kr. bedrift**

	Antal helårsarbejdere <sup>1)</sup>		
	1-2	2-3	3 og derover
<b>Aktiver:<sup>2)</sup></b>			
Fast landbrugsejendom <sup>3)</sup>	8.132	14.086	27.953
Driftskapital	1.156	2.354	5.895
<b>Landbrugskapital i alt</b>	<b>9.288</b>	<b>16.440</b>	<b>33.848</b>
Andre materielle aktiver <sup>4)</sup>	1.527	2.260	6.512
Finansielle aktiver	1.043	1.569	3.951
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.858</b>	<b>20.269</b>	<b>44.311</b>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital</b>	<b>6.572</b>	<b>9.282</b>	<b>19.463</b>
Lån i realkreditinstitutter	3.888	7.692	18.298
Lån i pengeinstitutter	762	1.902	4.249
Anden gæld	636	1.393	2.301
<b>Gæld i alt</b>	<b>5.286</b>	<b>10.997</b>	<b>24.848</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.858</b>	<b>20.269</b>	<b>44.311</b>
Egenkapitalandel, pct.	55	46	44
Landbrugsareal, ha pr. bedrift	106	185	382
Heraf forpagtet, ha pr. bedrift	31	65	142
Antal bedrifter i populationen	3.184	783	555

Anm.: Se anmærkninger og noter i tabel 7.6.

Kilde: Se tabel 7.1.

Udover bedriftsstørrelsen afhænger behovet for kapital til køb og drift af et landbrug især af prisniveauet for fast landbrugsejendom. De seneste 10 års kraftige stigninger i prisen på fast landbrugsejendom har således i høj grad bidraget til at forøge kapitalbehovet. Imidlertid er det vanskeligt at forudsige, hvordan priserne på fast landbrugs-ejendom vil udvikle sig de kommende år.

De fleste store husdyrbedrifter forpagter en betragtelig del af bedriftens landbrugsareal, jf. tabel 7.6-7.8, hvilket i høj grad medvirker til at formindske disse bedrifters kapitalbehov, da landbrugsjorden tegner sig for en væsentlig del af bedriftenes markedsværdi. Forpagtede aktiver indgår ikke i balancen i tabel 7.6-7.8 og derfor heller ikke i ovennævnte skøn for det fremtidige kapitalbehov.

### *Behov for egenkapital*

De store malkekvægbedrifteres egenkapital udgjorde 7,6 mio. kr. i gennemsnit pr. bedrift primo 2005, mens de store svinebedrifteres androg ca. 8,4 mio. kr. Dette svarer til en egenkapitalandel på henholdsvis 27 pct. og 26 pct. Som vist i tabel 7.6 og 7.7 er egenkapitalandelen generelt lavere i store end i mindre og mellemstore heltidshusdyrbedrifter.

De skal endvidere bemærkes, at tallene i tabel 7.6-7.8 er gennemsnit af et større eller mindre antal bedrifter, og at de fleste tal dækker over betragtelige forskelle fra landbrug til landbrug. Dette betyder, at nogle store husdyrbedrifter har en meget lav egenkapitalandel.

Som nævnt er en vis mindste egenkapitalandel nødvendig for i rimelig grad at sikre store landbrugsbedrifteres økonomiske overlevelse især i tilfælde af faldende ejendomspriser og/eller i tilfælde af år med ringe indtjening. Behovet for egenkapital afhænger således af risikoen for perioder med ejendomsprisfald samt for år med ringe indtjening. Med henblik på at belyse disse risici ses i det følgende nærmere på udviklingen i priserne på fast landbrugsejendom gennem de seneste 40 år samt på udviklingen i større landbrugsbedrifteres indtjening siden 1990.

### *Ejendomspriser*

Udviklingen i de nominelle og de reale kontantpriser på landbrugsejendomme siden 1965 er vist i tabel 7.9. Som det ses, har der i denne årrække været fire perioder med betydelige fald i ejendomspriserne. For ejendomme på 60 ha og derover faldt de reale priser således med 26 pct. fra 1967 til 1970, med hele 73 pct. fra 1978 til 1982, med 24 pct. fra 1986 til 1988 og med 17 pct. fra 1990 til 1993.

Da fast ejendom almindeligvis udgør langt størstedelen af den samlede værdi af brugerfamiliernes aktiver, vil selv moderate fald i ejendomspriser have en betydelig negativ effekt på brugerfamiliernes egenkapital. For malkekvæg- og svinebedrifter med 4 helårsarbejdere og derover ville et fald på 20 pct. i prisen på fast landbrugsejendom, inklusive stuehuse, primo 2005 således – alt andet lige – have formindsket egenkapitalandelen med henholdsvis 15 og 13 pct.points.

Med henblik på at få en indikation af årsagerne til ejendomsprisernes svingninger er udviklingen i ejendomspriserne siden 1990 sammenholdt med udviklingen i renten samt med udviklingen i nettokapitalafkastet og forpagtningsafgiften for bedrifter med 3 helårsarbejdere og derover (se tabel 7.10).

**Tabel 7.9. Nominelle og reale ejendomspriser, 1965-2005, indeks 1965 = 100**

	Nominelle priser			Reale priser		
	Landbrugsejendomme		1-familiehuse	Landbrugsejendomme		1-familiehuse
	15-60 ha	60 ha og derover		15-60 ha	60 ha og derover	
1965	100	100	100	100	100	100
1966	111	112	120	104	105	112
1967	116	124	128	101	108	112
1968	114	110	135	92	89	109
1969	111	113	139	87	88	108
1970	118	110	148	86	81	108
1971	136	132	168	94	91	116
1972	171	163	197	111	106	128
1973	215	196	228	128	116	135
1974	243	221	239	125	114	123
1975	294	276	281	138	129	132
1976	351	313	308	151	135	133
1977	412	362	349	160	140	135
1978	503	473	405	177	167	143
1979	520	426	445	167	137	143
1980	441	396	439	127	114	127
1981	372	307	418	95	79	107
1982	337	265	409	78	62	95
1983	420	319	496	91	69	108
1984	471	360	573	96	74	117
1985	581	450	670	114	88	131
1986	677	543	753	128	103	142
1987	640	450	693	116	82	126
1988	633	450	704	110	78	122
1989	637	472	701	105	78	116
1990	661	521	651	107	84	105
1991	658	511	658	104	81	104
1992	655	504	641	101	78	99
1993	615	459	634	94	70	97
1994	640	506	701	96	76	105
1995	696	516	753	102	76	110
1996	749	558	824	107	80	118
1997	824	615	887	116	86	124
1998	880	645	961	121	89	132
1999	939	682	1.021	126	92	137
2000	1.033	801	1.084	135	105	142
2001	1.168	886	1.164	149	113	149
2002	1.243	999	1.207	155	124	150
2003	1.293	990	1.270	158	121	155
2004	1.323	1.139	1.403	172	137	169
2005	1.627	1.389	1.637	193	165	194

Kilde: Skat (a) samt egne beregninger baseret herpå.

Som det fremgår, er priserne på landbrugsejendomme steget markant siden midten af 1990'erne, mens obligationsrenten er faldet betydeligt. I samme årrække kan nettokapitalafkastet – udtrykt i kr. pr. ha – være præget af store udsving, men uden nogen klar stigende eller faldende tendens, mens forpagtningsafgiften er steget moderat. Tilsammen tyder tallene på, at landbrugskapitalens aflønning er steget i beskedent omfang i den pågældende årrække – nogenlunde svarende til inflationsraten, der har ligget på 2-3 pct. Konklusionen er, at de seneste godt 10 års markante vækst i priserne på landbrugsejendomme kun i mindre grad kan tilskrives en forøgelse af kapitalafkastet. Forklaringen er snarere den faldende rente, introduktionen af nye låneformer - herunder især rentetilpasningslån – samt den udbredte anvendelse heraf. Som følge af ejendomsprisernes afhængighed af renten må priserne på landbrugsejendomme også forventes at fluktuere de kommende år.

**Tabel 7.10. Priser på landbrugsejendomme sammenholdt med nettokapitalafkast og forpagtningsafgift for større landbrug samt med renten, 1990-2005.**

	Kontantpriser for landbrugsejendomme, 1990 = 100		Landbrug med 3 helårsarbejdere og derover			Effektiv nominel kreditorrente på åbne serier i enhedsprioritetsobligationer	
	15-60 ha	60 ha og derover	Nettokapitalafkast, kr. pr. ha	Forpagtningsafgift, kr. pr. ha	Forrentning af landbrugskapitalen, pct.	30-årige (års gennemsnit)	1-årige, 4 pct. (december foregående år)
1990	100	100	4.484	1.992	7,5	10,88	-
1991	100	98	4.855	1.987	8,2	10,06	-
1992	99	97	4.071	2.059	6,4	10,07	-
1993	93	88	4.120	2.047	6,5	8,07	-
1994	97	97	4.379	2.072	7,3	8,61	-
1995	105	99	4.694	2.195	7,6	9,38	-
1996	113	107	5.617	2.385	7,9	8,44	-
1997	125	118	6.077	2.515	8,1	7,65	-
1998	133	124	2.390	2.603	2,1	7,13	-
1999	142	131	2.615	2.685	2,3	7,27	-
2000	157	155	5.705	2.725	5,7	7,45	4,38
2001	177	170	6.631	2.849	6,3	6,72	5,38
2002	188	192	3.145	2.815	2,2	6,33	3,92
2003	196	190	2.103	3.017	1,1	5,45	3,03
2004	215	220	3.110	3.206	2,0	5,30	2,51
2005	246	267	3.896	3.498	2,3	4,35	2,49
2006	297 <sup>1)</sup>	312 <sup>1)</sup>	-	-	-	5,09	2,87
2007	-	-	-	-	-	-	4,15

1. Første halvår 2006.

Kilde: Skat (a), Fødevareøkonomisk Institut (a) samt egne beregninger baseret herpå.

Det er endvidere værd at bemærke, at landbrugskapitalens forrentning selv i de store bedrifter har ligget under obligationsrenten i næsten alle år siden 1990, og at prisen på

fast landbrugsejendomme derfor generelt har ligget – og fortsat ligger – på et højt niveau set i forhold til kapitalafkastet og rente. Forholdet er udtryk for en intens konkurrence om jorden landmænd imellem.

### *Indkomster og opsparing*

Som nævnt afhænger behovet for landbrugebedriftens egenkapital endvidere af risikoen for et eller flere år med ringe indtjening. Til belysning heraf gives i tabel 7.11-7.13 en oversigt over brugerfamiliens indkomster, opsparing og inflationsbetingede debitorgevinster i årene 1990-2005 for bedrifter med 3 helårsarbejdere og derover opdelt efter driftsform.

**Tabel 7.11. Indkomst, forbrug og opsparing mv. i malkekvægbrug med 3 helårsarbejdere og derover, 1990-2005**

	Samlet indkomst	Heraf fra bedriften	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst
	1.000 kr. pr. bedrift			I pct. af aktivernes samlede værdi		
1990	300	239	16	84	0,2	1,3
1991	275	221	21	88	0,3	1,3
1992	235	162	-31	52	-0,4	0,7
1993	398	307	106	63	1,7	1,0
1994	377	266	81	88	1,2	1,3
1995	330	210	13	74	0,2	1,0
1996	392	250	49	116	0,5	1,2
1997	402	277	69	98	0,7	1,1
1998	446	255	61	102	0,5	0,9
1999	374	218	-21	212	-0,2	1,6
2000	482	298	79	249	0,5	1,7
2001	340	168	-51	207	-0,3	1,2
2002	346	171	-6	249	0,0	1,4
2003	323	161	2	138	0,0	0,8
2004	341	165	6	137	0,0	0,7
2005	498	333	170	297	0,8	1,4

Kilde. Se tabel 7.1.

I de store malkekvægbrug har brugerfamiliens samlede indkomst siden 1990 varieret fra 235.000 kr. i gennemsnit pr. bedrift i 1991 til 498.000 kr. i 1995, mens bedriftens resultat efter finansielle poster har varieret fra 161.000 kr. til 333.000 kr. i gennemsnit. Som man måtte forvente, afspejler svingningerne i familiernes samlede indkomster sig primært i svingninger i deres opsparing. Udtrykt i forhold til den samlede værdi af brugerfamiliernes aktiver varierede opsparingen fra -0,4 pct. til 1,7 pct. i gennemsnit for de pågældende bedrifter i den pågældende årrække.

For svinebrugene har bedriftens resultat efter finansielle poster været præget af langt større udsving end for malkekvægbrugene, og det samme gælder derfor både de på-

gældende familiers samlede indkomster og deres opsparing. I forhold til den samlede værdi af brugerfamiliens aktiver varierede opsparingen således fra -3,7 pct. til 5,1 pct. i gennemsnit for disse bedrifter i den pågældende årrække.

Betragtes hele perioden siden 1965, har ejendomsprisernes op- og nedture haft langt større såvel positive som negative konsekvenser for soliditeten (egenkapitalandelen) end udsvingene i brugerfamiliernes indkomster og hermed i opsparingen.

**Tabel 7.12. Indkomst, forbrug og opsparing mv. i svinebrug med 3 helårsarbejdere og derofter, 1990-2005**

	Samlet indkomst	Heraf fra bedriften	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst
	1.000 kr. pr. bedrift			I pct. af aktivernes samlede værdi		
1990	543	439	186	126	2,0	1,4
1991	795	709	474	123	5,1	1,3
1992	696	576	306	79	2,8	0,7
1993	256	127	-79	101	-0,7	1,0
1994	557	411	258	148	2,5	1,4
1995	793	643	416	116	3,6	1,0
1996	1.121	953	661	168	4,9	1,2
1997	1.130	971	595	141	4,3	1,0
1998	-115	-289	-623	143	-3,7	0,8
1999	14	-192	-290	315	-1,6	1,7
2000	1.068	840	608	312	3,3	1,7
2001	1.460	1.255	808	255	3,9	1,2
2002	298	77	-244	309	-1,1	1,3
2003	-131	-357	-468	175	-2,1	0,8
2004	234	8	-98	181	-0,4	0,8
2005	382	154	-14	391	0,0	1,4

Kilde. Se tabel 7.1.

Konklusionen er, at det - som følge af risikoen for svingninger i priserne på landbrugs-ejendomme og hermed perioder med faldende ejendomspriser samt risikoen for år med ringe indtjening - er nødvendigt for store landbrugsbedrifter at have en egenkapitalandel på et niveau ikke under 30 pct. for blot i rimelig grad at sikre bedriftens økonomisk overlevelse under ugunstige konjunkturer.

Det forholdsvis beskedne kapitalafkast - selv i store landbrugsbedrifter - gør det almindeligvis vanskeligt for landmænd, der etablerer sig med en beskedne egenkapital at forøge egenkapitalen væsentligt i løbet af en kortere årrække, med mindre priserne på fast landbrugsejendom stiger i årene efter etableringen. Dette forhold understreger betydningen af, at egenkapitalen har en vis størrelse allerede ved etableringen.



**Tabel 7.13. Indkomst, forbrug og opsparing mv. i plantebrug med 3 helårsarbejdere og derover, 1990-2005**

	Samlet indkomst	Heraf fra bedriften	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst	Opsparing	Inflationsbetinget debitorgevinst
	1.000 kr. pr. bedrift			I pct. af aktivernes samlede værdi		
1990	239	201	-183	143	-0,9	0,7
1991	156	39	-245	115	-1,3	0,6
1992	29	-126	-358	83	-1,9	0,4
1993	527	185	127	101	0,6	0,5
1994	727	432	289	113	1,7	0,6
1995	1.000	626	431	71	2,6	0,4
1996	815	574	271	153	1,4	0,8
1997	629	408	91	159	0,4	0,7
1998	630	388	-19	208	-0,1	0,7
1999	519	197	-144	388	-0,4	1,1
2000	649	376	81	312	0,3	1,0
2001	715	440	127	254	0,4	0,8
2002	297	-35	-288	330	-0,8	0,9
2003	625	184	102	200	0,3	0,5
2004	409	75	-127	188	-0,3	0,5
2005	415	-25	-111	440	-0,3	1,0

Kilde: Se tabel 7.1.

Under selveje har landmanden almindeligvis kun begrænsede muligheder for at tilpasse egenkapitalens størrelse. En enkeltmandsvirksomhed kan således ikke - i modsætning til et børsnoteret aktieselskab - forøge egenkapitalen ved udstedelse og salg af nye aktier og/eller ved at formindske udbyttet. Den begrænsede mulighed for at fremskaffe yderligere egenkapital under selveje og hermed for at sikre bedriftens økonomiske overlevelse i tilfælde af ugunstige konjunkturer eller andre ugunstige omstændigheder som husdyrsygdomme taler umiddelbart for at give aktieselskaber generel adgang til at erhverve fast landbrugsejendom.

Det omfang, i hvilket den primære landbrugssektor i givet fald ville kunne tiltrække egenkapital udefra via aktieselskabers adgang til at erhverve landbrugsejendom, afhænger primært af kapitalafkastet. Kun hvis der ved investeringer i landbrugsbedrifter kan opnås et afkast på højde med afkastet i andre sektorer, kan landbruget forvente at tiltrække egenkapital udefra i nævneværdigt omfang. Selv i store landbrugsbedrifter ligger kapitalafkastet imidlertid på et lavt niveau ikke mindst i betragtning af de ganske store risici, der er forbundet med eje og drift af sådanne bedrifter. Og de store landbrugsbedrifters kapitalafkast vil næppe blive væsentlig højere, før de størrelsesøkonomiske fordele bliver endnu mere udtalte, og udnyttelsen af stordriftsfordelene kræver endnu større bedrifter. Aktieselskabers adgang til at erhverve landbrugsejendomme vil derfor næppe under de nuværende forhold medføre tilførsel af egenkapital udefra i nævneværdigt omfang.

## 8. Kapitalindsats og eksempler på alternative besiddelsesformer

I dette afsnit vurderes, dels hvor mange husdyrbedrifter der i dag findes i forskellige størrelsesgrupper efter indsats af landbrugskapital, dels hvorledes de er organiseret efter besiddelsesform. Endvidere gennemgås nogle eksempler på de ejerformer, som i dag er mulige ved siden af rent selveje. Hverken opdeling af bedrifterne efter kapitalindsats eller beskrivelsen af alternative besiddelsesformer vil være udtømmende. Beskrivelsen viser nogle tendenser og for de alternative besiddelsesformer er der kun tale om hovedprincipper.

Der er mange regler fx vedrørende skattelovgivningen og tilpasninger inden for landbrugsloven der forbigås, da de vil være for omfattende at beskrive i denne sammenhæng.

### 8.1. Antal bedrifter efter kapitalindsats

På grundlag af FOI's regnskabsstatistik for 2005 er lavet et skøn over, hvorledes heltids kvæg- og svinebedrifter fordeler sig efter landbrugskapitalen.

**Tabel 8.1 Antal heltidsbedrifter fordelt efter landbrugskapital, ultimo 2005**

	Kvægbedrifter	Pct.	Svinebedrifter <sup>1)</sup>	Pct.
Under 15 mio. kr.	4.128	67,5	3.682	62,1
15 – 25 mio. kr.	1.545	25,2	1.291	21,8
25 – 50 mio. kr.	421	6,9	813	13,7
50 – 100 mio. kr.	20	0,4	142	2,4
Over 100 mio. kr.	5		5	
I alt	6.119	100	5.933	100

<sup>1)</sup> Heri indregnet en del fjerkræ og mink.

Der er nogenlunde lige mange heltids kvæg- og svinebedrifter i 2005. Langt de fleste har under 15 mio. kr. i landbrugskapital. 25,2 pct. af kvægbedrifterne ligger i intervallet 15-25 mio. kr. og tilsvarende 21,8 pct. af svinebedrifterne.

Over 25 mio. kr. findes 7,3 pct. af kvægbedrifterne og tilsvarende 16,1 pct. af svinebrugene. Blandt de helt store bedrifter er der således relativt flere svinebedrifter end kvægbedrifter. Husdyrbedrifter over 100 mio. kr. landbrugskapital forekommer endnu relativt sjældent.

Ved opgørelsen af landbrugskapitalen er anvendt den offentlige ejendomsvurdering for jord og driftsbygninger, som i de senere år har ligget noget lavere end handelsværdien.

De officielle tal fra statistikken er blevet suppleret med opgørelser fra to husdyrtætte områder under Heden og Fjordens Landbrugscenter og LandboNord. Herfra er kun opgjort antallet af bedrifter over 25 mio. kr. landbrugskapital, ligeledes ved brug af den offentlige ejendomsvurdering. Dertil kommer, at der er indhentet oplysninger om, hvorledes bedrifterne er organiseret som enkeltmandseje, I/S (interessentskab) eller selskabseje.

**Tabel 8.2. Antal heltidsbedrifter med over 25 mio. kr. landbrugskapital i to lokale landbrugscentre**

	Heden og Fjordens Landbrugscenter				LandboNord			
	I alt	Enkeltmandseje	I/S	Selskab	I alt	Enkeltmandseje	I/S	Selskab
Kvægbedrifter	48	30	17	1	54	33	21	0
Svinebedrifter	41	26	7	8	43	40	2	1
I alt	89	56	24	9	97	73	23	1

Under Heden og Fjordens Landbrugscenter er der 1.024 såkaldte virksomheds- og produktionslandmænd og tilsvarende 974 ved LandboNord. Disse tal inkluderer også planteavlsbedrifter og kan derfor ikke sammenlignes med de viste tal fra FOI's statistik. Men henholdsvis 8,7 pct. og 10 pct. af virksomheds- og produktionslandmændene under de to foreninger kan karakteriseres som store husdyrbedrifter med over 25 mio. kr. landbrugskapital. Konsulenterne fra begge foreninger skønner, at det svarer til ca. 40 mio. kr. i handelsværdi i dag.

Langt de fleste er enkeltmandsejede. Men der er dog også relativt mange på I/S form, især blandt kvægbedrifterne. Det skal efter det oplyste blandt andet ses i sammenhæng med reglerne for mælkekvoten, hvor to bedrifter kan bygge en fællesstald og lægge besætningerne sammen uden, at der sker en toldning i kvoterne. Men ellers skal I/S dannelserne overvejende ses i sammenhæng med generationsskiftet og som regel inden for familien.

Selskabseje forekommer relativt sjældent, men der er dog 10 af bedrifterne, hvor A/S eller ApS anvendes. Her kan den egentlige årsag reelt også være generationsskiftet og måske med en 3. mand inde i billedet, så man ønsker, at risikofordelingen er mere klart afgrænset end ved I/S, hvor parterne hæfter solidarisk.

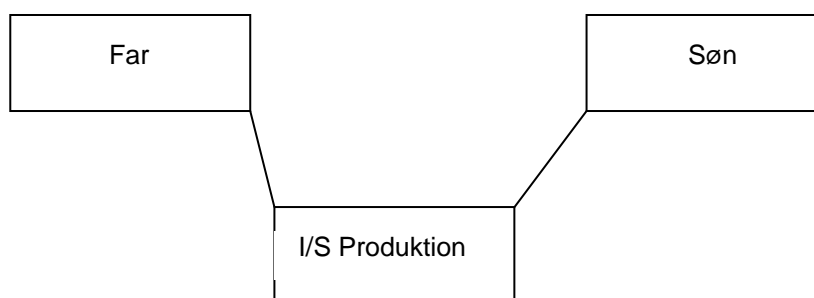
I øvrigt oplyses det fra begge rådgivningscentre, at overdragelse af de store husdyrbedrifter i fri handel forekommer meget sjældent.

## 8.2. Alternative besiddelsesformer

Inden for denne eksisterende lovgivning er der mulighed for at organisere sig både som interessentskab og som aktieselskab eller anpartsselskab og i flere forskellige kombinationer. Med ændringen af landbrugsloven i 2004 blev det endvidere muligt at etablere holdingselskaber i landbruget. (Lov om landbrugsejendomme (2005)).

### Interessentskab (I/S) og produktionsselskaber på ApS eller A/S form

I/S er meget almindelige i landbruget især i forbindelse med generationsskifte inden for familien og ved driftsfællesskaber.



2 eller flere personer opretter en virksomhed i fællesskab og ejer hver en "ideel" andel. Interessentskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt, og alle indtægter/udgifter henføres til interessenterne. Underskud kan modregnes i anden privat indtjening. Interessenterne hæfter hver især personligt, solidarisk og direkte.

Skitsen illustrerer situationen omkring et generationsskifte. Sønner har måske tidligere købt en naboejendom for at komme i gang og få en bolig. Han skal nu overtage faderens ejendom, hvilket starter med, at de går sammen om produktionen i et I/S, hvortil besætning, beholdninger og maskiner overføres. Det faste anlæg og finansieringen heraf forbliver i første omgang i privat eje. Hvordan de overførte andele til I/S'et finansieres aftales nærmere, evt. ved at sønnen får et lån af faderen. Far og søn driver nu ejendommen i fællesskab i en periode og deler overskuddet (og eventuelle underskud) efter en aftalt model, som må tage hensyn til arbejdsindsats og betalingen for det faste

anlæg, som jo fortsat er i privat eje. På et passende tidspunkt overdrages hele eller dele af faderens faste ejendom til sønnen.

Der er da tale om et glidende generationsskifte. Et sådant kan organiseres på mange måder. En meget anvendt model er i første omgang at overdrage halvdelen af ejendommen til sønnen. Når denne har fået oparbejdet en vis egenkapital og ledelsesmæssigt kan stå på "egne ben" overdrages resten af ejendommen.

Der kan være flere etaper i overdragelsen, ligesom det fx kan være besætning og inventar der først overdrages og senere det faste anlæg. Jo flere etaper, desto mere besværligt vil arbejdet med kontrakter, skøde og tinglysning normalt være.

Modellen kan også anvendes, hvis fx to naboer opfører en fælles stald på en grund som lejes hos den ene af parterne. Besætningen og stalden indgår i I/S'et, mens resten af de to naboers ejendomme forbliver i privateje.

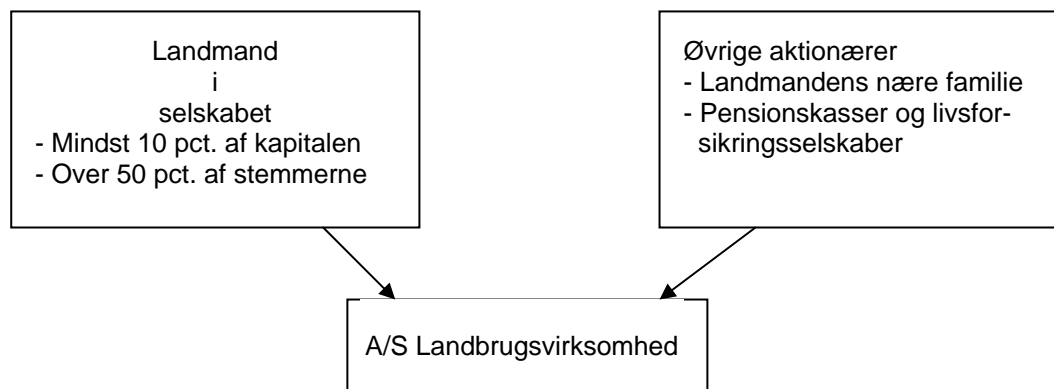
Da det drejer sig om to parter, der ikke nødvendigvis er i familie med hverandre, ønskes der måske mere "vandtætte skodder" mellem økonomierne, så man vælger at organisere produktionsselskabet som et ApS eller A/S. Her hæfter man kun med den indskudte kapital, og selskabet er selvstændig i beskatningsmæssig henseende. Ulempen herved er, hvis der kommer underskud i selskabet. Underskuddet kan ikke fradrages i den personlige indkomst, hvoraf en stor del kan stamme fra arbejdsaflønnning, der er overført fra selskabet.

Ved produktionsselskaber med bygninger på lejet grund og forpagtede arealer er der i øvrigt ret frie regler for, hvem der står som ejere, og der er principielt ikke noget i vejen for, at der kan være indskudt kapital af en helt fremmed investor, hvor overskud skal deles efter kapitalindsatsen.

Der findes eksempler i landbruget specielt inden for svineproduktionen på sådanne produktionsselskaber. De er baseret på en aftale mellem landmanden og selskabet om opførelse af en svinestald på lejet grund, afsætning af husdyrgødning samt i hvilket omfang og på hvilke betingelser i øvrigt, landmanden skal medvirke i selskabet og i den daglige drift.

## § 20 selskab

Et aktieselskab eller et anpartsselskab kan på visse betingelser erhverve adkomst til og forblive ejer af en hel landbrugsejendom.



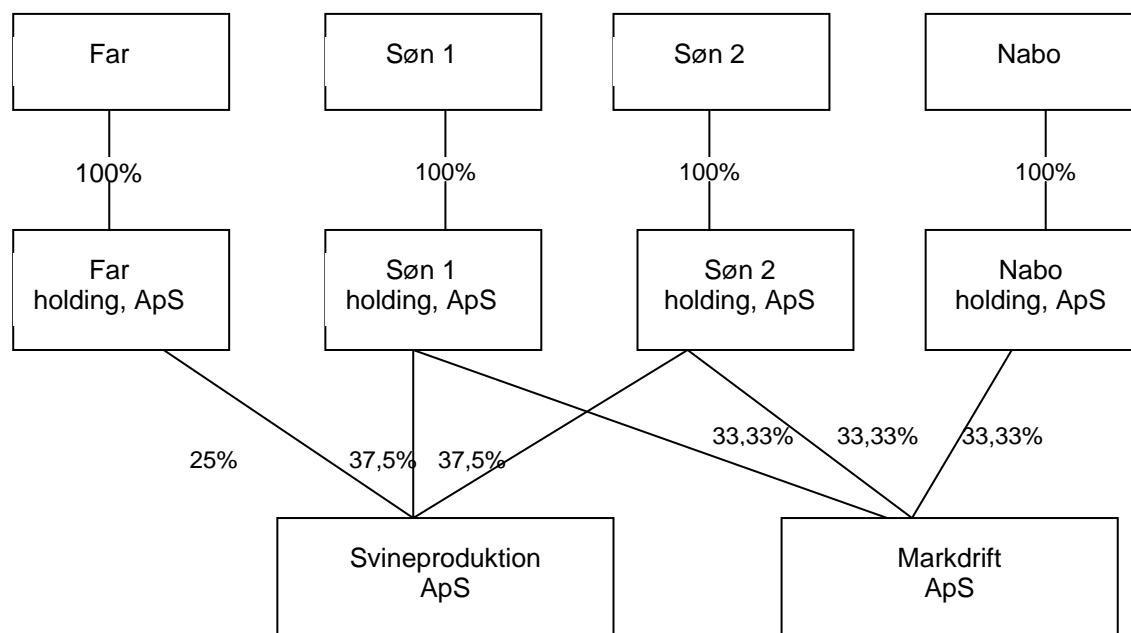
Der skal være en landmand i selskabet, der skal opfylde de samme krav som stilles ved personligt eje. Landmanden skal besidde mindst 10 pct. af kapitalen, men over 50 pct. af stemmerne (A-aktionær med særlige fordele). Øvrige aktionærer skal være den nære familie og/eller pensionskasser og livsforsikringsselskaber. Forfatterne til denne rapport kender ingen eksempler på, at pensions- og livsforsikringsselskaber har medvirket. I givet fald er det få tilfælde, da ingen institutionelle investorer vil finde en sådan konstruktion tillokkende, da de reelt er sat uden for indflydelse.

## Holdingselskab

Med ændring af landbrugsloven i 2004 blev det muligt på visse betingelser at anvende holdingselskaber i landbruget. I andre erhverv er holdingselskaber meget almindelige, fx i koncerner med en række datterselskaber, der ejes af et moderselskab (holdingselskab). Der kan peges på en række fordele i landbruget ved at anvende en holdingkonstruktion. Det giver en større fleksibilitet mht. overdragelse af datterselskaber. Der er fordele skattemæssigt og det er let og billigt at ændre på ejerskabet til datterselskabet. Udbytte fra datterselskabet kan skattefrit flyttes til hver ejers individuelle moderselskab (holdingselskab).

I det følgende vises et eksempel på anvendelse af holdingkonstruktioner i landbruget. Det drejer sig om en større svineproduktion med tilhørende markbrug. Produktionen er fordelt på 7 ejendomme herunder naboens, som er samarbejdspartner om markbruget. Eksemplet omfatter tillige et generationsskifte fra far til søn 1 og søn 2.

## Ejerstruktur



De fire parter har hver deres holdingselskab, som de ejer 100 pct. Svineproduktionen ejes af faderen med 25 pct. og af sønnerne med hver 37,5 pct. Markdriften står sønnerne og en nabo for med hver 33,33 pct. Sønnernes holdingselskab er reelt stiftet af faderen og overdraget som en gave. Dette skridt er begyndelsen på generationsskiftet.

Det faste anlæg jord og bygninger fra faderens ejendom er endnu ikke overdraget. Sønnerne ejer i forvejen fast ejendom, ligeledes i personligt eje. Det betyder, at svineproduktionen finder sted i lejede bygninger og markdriften på lejet jord. Det overvejes i øjeblikket, hvordan overdragelsen af den faste ejendom skal finde sted. Muligvis oprettes et særligt ejendomsselskab til formålet.

Ovennævnte beskrivelse er på ingen måde fyldestgørende, men den illustrerer meget godt, at der inden for den nuværende lovgivning er muligheder for at bevæge sig ind i ret komplicerede konstruktioner. Her i dette tilfælde er det nok overvejende de skattemæssige fordele og fleksibiliteten, der er incitamentet, men eksemplet viser også hvordan en nabo kan inddrages i samarbejdet.

Principielt kunne holdingselskaberne også anvendes til at eje virksomheder i andre erhverv eller en del af et landbrug fx i udlandet.

De administrative forpligtelser stiger ved anvendelse af selskabskonstruktioner. For eksempel skal udarbejdes 10 regnskaber. Et for hvert af selskaberne og et for de fire

privatøkonomier, hvor den faste ejendom er placeret. Det ville have været mere enkelt, hvis det hele var samlet i et selskab. Men man har set det som en fordel at have flere selskaber, dels af hensyn til generationsskiftet, dels af hensyn til samarbejdet med naboen. Endvidere kan der på sigt vise sig fordele i relation til at håndtere landbrugslovens arealkrav og husdyrholdets størrelse, idet der er udarbejdet planer for en betydelig udvidelse af den samlede produktion.

Det skal understreges, at kapitalfremskaffelsen i eksemplet alene involvere landmandens egenkapital plus en lånefinansiering. Der er altså ikke tale om egenkapital fra institutionelle investorer. Dette ville sandsynligvis også forudsætte en mere gennemskuelig konstruktion.

### **8.3. Barrierer omkring køb af ejendomme og kreative løsninger**

For den ekspansive bedrift vil mange af landbrugslovens bestemmelser fremstå som barrierer og i praksis udvises stor kreativitet både blandt rådgivere og landmænd for at komme om ved disse barrierer inden for lovens rammer i øvrigt. Det er indtrykket fra samtaler med økonomi- og ejendomskonsulenter, at der bruges ret mange ressourcer på dette område. Der skal i det følgende vises et eksempel fra praksis, hvor en landmand ønsker at udvide sine arealer for at kunne udnytte størrelsesøkonomiske fordele og for at få et tilstrækkeligt areal til afsætning af husdyrgødning.

De barrierer, der stødes på i eksemplet, vedrører bopælspligt, arealgrænsen på 400 ha ved flere end 4 ejendomme, afstandsgrænser uden sammenlægning og med sammenlægning, maksimalt areal ved sammenlægning samt reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord. Endelig spiller reglen om mindst 8 års lovlig adkomst ved familiehandler en rolle i det beskrevne tilfælde.

Det drejer sig om landmand NN, der i 1989 erhverver en ejendom på 17 ha og tager bopæl på denne. Nævnt i kronologisk orden sker der herefter følgende.

1. I 1996 erhverver NN ejendom nr. 2 på 29 ha og flytter fra ejendom nr. 1 til ejendom nr. 2. Afstanden mellem ejendommene er 7 km.
2. I 1999 erhverver NN 8 ha til supplerende af ejendom nr. 2.
3. I 2005 sælger NN de 8 ha til faderen, der supplerer sin ejendom på 40 ha med disse.
4. I 2005 sælger NN endvidere sin ejendom nr. 1 til faderen.
5. I 2005 sælger NN ejendom nr. 2 til sin ægtefælle.



6. I 2005 køber NN efterfølgende en ejendom på 120 ha, afstanden mellem ægtefældens ejendom og den nu købte større ejendom er 24 km.
7. I 2006 erhverver NN yderligere 2 ejendomme på tilsammen 67 ha til sammenlægning med ejendommen på 120 ha.
8. NN erhverver yderligere i 2006 14 ha til sammenlægning og er nu oppe på 206 ha.
9. I 2007 handles ejendommen fra pkt. 5 tilbage fra ægtefællen til NN.
10. NN køber ligeledes i 2007 en naboejendom på 40 ha til den fra ægtefællen tilbagekøbte ejendom.
11. Yderligere foretager NN i 2007 en udstykning af ejendommen fra pkt. 6 i 2 ejendomme.
12. Fremtidsplaner: De 2 udstykkede ejendomme udbygges ved køb af tillægsjord til hver 200 ha. Desuden udbygges de to ejendomme fra pkt. 9 og 10 til hver 200 ha.

Samlet resultat af ovennævnte vil være 4 ejendomme på hver 200 ha i 2 forskellige kommuner med luftlinieafstand på ca. 25 km. Det centrale element i forløbet er overdragelsen af ejendom nr. 2 til ægtefællen, hvilket giver NN muligheder for frit at erhverve nye ejendomme. Endvidere er det vigtigt, at antallet af ejendomme via sammenlægninger holdes under maksimalt 4. Hvis der yderligere er nogle landbrugsuddannede børn involveret, kan man forestille sig ret så store jordarealer samlet i familien. Men der kan da opstå problemer i forbindelse med generationsskiftet, når antallet af mulige ejere svinder ind.

Eksemplet viser, hvordan man i praksis kan skabe større og større enheder, men det forekommer at være en temmelig besværlig og omkostningskrævende metode til sikring af et fremtidigt konkurrencedygtigt landbrugserhverv.

## 9. Generationsskifte af store husdyrbedrifter

I FOI rapport nr. 164 "Generationsskifte i fremtidens landbrug" er undersøgt, hvordan førstegangsetablering foregår i dansk landbrug. Ca. halvdelen gennemføres som familieoverdragelser og den anden halvdel i fri handel til 3. mand. Op mod halvdelen af familieoverdragelserne sker som såkaldt glidende generationsskifte, hvor bedriften gradvis over en årrække overdrages fra den ældre til den yngre generation. I handler uden for familien er glidende skifte relativt sjældent, ligesom driftsfællesskaber og andre former sjældent anvendes. Undersøgelsen relaterer sig til en periode omkring 2000-2002, så tallene kan have ændret sig siden.

Når glidende generationsskifter er så relativt hyppige, skal det ses i forhold til lønningen af to problemstillinger. For det første at få etableret et rimeligt egenkapitalgrundlag hos den unge landmand som overtager, men mindst lige så væsentligt at få udviklet de helt nødvendige driftslederkundskaber. Er disse forhold ikke bragt i orden, kan det få alvorlige følger for den unge landmand. Jo større bedriften er, desto vigtigere er det, at egenkapitalen er stor nok samtidig med, at driftsledelsen er effektiv.

I det følgende skal via et eksempel fra praksis vises, at familieoverdragelse er relativt konkurrencedygtig i forhold til fri handel til markedsværdi til 3. mand, og der skal efterfølgende diskuteres fordele og ulemper ved at introducere en selskabsmodel som A/S eller ApS med eller uden ejerkapital tilført udefra, fx fra en institutionel investor.

Der gøres opmærksom på, at der kun beskrives nogle hovedlinier, der indikerer principper. Enhver ejendomsoverdragelse er meget individuel og afhænger af både sælgers og købers situation. Overdragelsesbetingelserne kan varieres meget, og det samme gælder det beskatningskrav, der fremkommer for sælger. Der går således ikke i dybden med beskatningsforholdene, som er ret komplicerede. Det samme gælder alle de bestemmelser, som der må tages hensyn til i landbrugsloven og miljøloven.

### Præsentation af ejendom

Der er tale om en stor husdyrbedrift med:

1.030 årssøer  
 17.000 9 kg's grise produceret pr. år  
 3.800 30 kg's grise produceret pr. år  
 6.000 slagtesvin 100 kg produceret pr. år

Arealtiliggendende er 272 ha.

Via en mæglervurdering er prisen for ejendommen i fri handel sat til **73 mio. kr.** fordelt som følger:

Jord	41,9 mio. kr.	
Stuehus	1,8 "	
Driftsbygninger	15,5 "	59,2 mio. kr.
Betalingsrettigheder	0,8 "	
Inventar	6,0 "	
Maskiner	2,4 "	
<u>Besætning</u>	<u>4,6 "</u>	<u>13,8 mio. kr.</u>
I alt		73,0 mio. kr.

Den offentlige ejendomsvurdering (jord, stuehus, driftsbygninger) udgør 39,6 mio. kr., hvilket er 19,6 mio. kr. mindre end den forventede handelspris for den faste ejendom.

### 9.1. Familieoverdragelse

Ejendommen er reelt overdraget til sønnen. Herved er der mulighed for at overdrage jord, stuehus og driftsbygninger til ejendomsvurderingen 39,6 mio. kr. minus 15 pct. eller 33,7 mio. kr. Hertil kommer værdi af øvrige aktiver 13,8 mio. kr. Dvs. en samlet pris på 47,5 mio. kr. Altså en betydelig lavere pris end prisen i fri handel på 73,0 mio. kr.

Så gunstigt for sønnen har ejendommen dog ikke kunnet overdrages i dette tilfælde, da den ældre generation ikke har tilstrækkeligt egenkapital. Der er noget gæld i ejendommen og et skattekrav, som skal dækkes.

Ejendommen er handlet til ejendomsværdi plus værdi af øvrige aktiver (39,6 + 13,8) i alt 53,4 mio. kr. Finansieringen er sket ved, at sønnen har overtaget et lån på 44,3 mio. kr. med en udbetaling til faderen på 9,1 mio. kr., som er fremskaffet helt eller delvis ved låneoptagelse. Dertil kommer, at sønnen har succederet i faderens skat med 9,9 mio. kr. Dvs. har overtaget faderens skatteforpligtelser i forbindelse med salget fra ejendomsavance, genvundne afskrivninger, fortjeneste på betalingsrettigheder og fortjeneste på maskiner. Dette beløb indgår så at sige som rentefrit lån fra skattevæsenet, der dog skal "tilbagebetales" i form af mindre afskrivninger m.v. fremover ved sønnen.

Alt i alt er sønnens forpligtelser ved handlen således  $44,3 + 9,1 + 9,9 = 63,3$  mio. kr., hvilket er ca. 10 mio. kr. lavere end ved en fri handel.

Sønnens fordel kan som det er nævnt indledningsvis været meget større, men det afhænger dels af faderens situation, dels af om der er andre søskende der skal tilgodeses i forbindelse med handelen. Er faderen tilnærmelsesvis gældfri, og er der ingen øvrige arvinger, kan en overdragelse ske på særdeles gunstige vilkår for sønnen, herunder ved anvendelse af regler om bo- og gaveafgift for nære slægtninge.

Overdragelse af ejendomsværdi minus 15 pct. er, som det fremgår, særdeles gunstig for sønnen i forhold til at overtage til markedsprisen. Eventuelle øvrige arvinger kan imidlertid føle sig forbigået, og der er da også eksempler på, at man på forskellig måde laver aftaler forud eller i forbindelse med handelen, der giver en mere ligelig fordeling. Det kan være i form af betalt uddannelse, gave eller andre økonomiske fordele. For at andre søskende kan acceptere en favorisering af den overtagende part anvendes af og til skilsmissesæreje, ligesom favoriseringen typisk medfører testamentarisk arveafkald på resten af faderens formue.

## **9.2. Fri handel**

I en fri handel til 3. mand antages prisen for ejendommen at følge mæglervurderingen på 73,0 mio. kr. Antages, at ejendommen kan belånes i realkredit med 70 pct. eller ca. 51 mio. kr., skal køber finde yderligere 22 mio. kr. enten i form af egenkapital eller banklån + egenkapital. Hvor meget der kan skaffes via banklån vil afhænge af en række forhold, heriblandt om den nye ejer kan dokumentere tilstrækkelige lederevner i relation til driften og økonomistyringen.

Selvom det i given situation er muligt at belåne ejendommen næsten 100 pct. vil dette ikke være tilrådeligt, da der i så fald er for lille et finansielt beredskab til at imødegå de risici, der altid vil være enten i form af prisfald for fast ejendom eller nedgang i driftsresultatet enten på grund af faldende priser og/eller på grund af klima, sygdomme eller andre svigt i produktionen.

Der findes ingen regler for, hvor stor egenkapital køber helst skal have, men for en ejendom af denne type vil 30 pct. være ønskeligt. Det er der kun meget få unge nyuddannede landmænd, der kan præstere. Erfaringerne fra praksis er da også, at så store ejendomme ikke uden videre kan overtages af unge nyuddannede landmænd.

De har hverken den fornødne kapital eller tilstrækkelige driftsledererfaringer. I givet fald skal der indledes et samarbejde med den ældre landmand om et glidende generationsskifte. Det er der også nogen der gør, men det er ikke nødvendigvis nogen let sag at

få etableret. Der er dog eksempler på, at en betroet medarbejder går ind i et glidende generationsskifte i og med, at den ældre landmand og medarbejderen har opnået kendskab til hinandens samarbejdsevner over en årrække forud.

### **9.3. Overdragelse i selskabsform**

Oprettelse af et selskab (A/S eller ApS) enten omfattende hele bedriften eller dele af den kan være en fordel i forbindelse med generationsskiftet. Fx hvis der er flere arvinger og de skal have andele i selskabet eller som led i et glidende generationsskifte med en 3. mand og gradvis overdragelse af anparter. Også af hensyn til risikoafdækning kan der være en fordel.

Omdannelse af et landbrug fra enkeltmandseje til selskabsform kan ske på to måder a) overdragelse af aktiverne til handelsværdi b) skattefri virksomhedsdannelse. Ved anvendelse af skattefri virksomhedsdannelse overføres en latent skat til selskabet, hvilket i princippet svarer til successionsreglerne ved familieoverdragelse.

Der kan således være en række fordele ved omdannelse til selskab i forbindelse med et generationsskifte, der overvejende knytter sig til det beskatningsmæssige. Men der er også ulemper, fx i form af administrative krav til regnskabsføring og et eventuelt underskud i selskabet kan ikke fratrækkes i anden indkomst, som måske oven i købet stammer fra en lønudbetaling fra selskabet. Det kan medføre alvorlige likviditetsproblemer.

I det store hele vil omdannelse til selskab ikke hjælpe stort på finansieringen i forhold til familieoverdragelse eller ved overdragelse til 3. mand under de gældende regler.

Kommer der derimod ny egenkapital til fra en ekstern investor vil bedriftens fremtid være bedre sikret finansielt. Men det vil også være en helt anden bedrift end landmænd i almindelighed er vant til. Der vil være en bestyrelse og en direktør, og selv om det meget naturligt vil være en uddannet landmand, der er direktør og måske også medejer, vil han skulle indrette sig efter flertallet i bestyrelsen. Måske oven i købet lide den tort at blive afskediget, hvis resultaterne fra driften er utilfredsstillende.

Selskabet kan som antydnet ovenfor være dannet forud for overdragelsen. I så fald køber den eksterne investor aktierne eller anparterne. Investor kan også forud selv have dannet et selskab der efterfølgende køber ejendommen af landmanden. Hele kapitalen kan være i form af aktiekapital, men der kan naturligvis også suppleres med en vis lånefinansiering.

Er selskabet først etableret og i øvrigt drives effektivt, vil fremtidige generationsskifteproblemer bestå i at udskifte bestyrelse og direktion og ellers få overdraget aktier og anparter. Selve bedriftens finansiering vil være sikret og dermed også, at det undgås at trække egenkapital ud i forbindelse med et generationsskifte. Helt tydeligt er dette forhold, hvis det er et forsikringsselskab eller en pensionskasse, der ejer alle aktierne.

Et selskab vil formentlig være en mere stabil organisationsform i relation til at sikre den fornødne ledelse af virksomheden. Ved selvejet er kreditorer og samarbejdspartnere afhængige af en enkelt person, ejeren. Virksomheden er sårbar, hvis ejeren svigter ledelsesmæssigt eller får fravær på grund af sygdom eller andet. Og jo større virksomheden er desto større kan konsekvenserne blive. Er virksomheden organiseret som et selskab er der en flerhed af personer, der har kendskab til driften først og fremmest bestyrelsen, og det vil være lettere at foretage udskiftninger af den daglige ledelse.

Mulighed for egentlig selskabsdrift og tilførsel af ny egenkapital rummer således en række fordele specielt for de store bedrifter, men for de involverede personer vil rammerne være anderledes end ved det nuværende selveje.

#### **9.4. Behov for liberalisering af lovgivning**

Gives der adgang til egentligt selskabseje i landbruget som i andre erhverv er der behov for at ændre lovgivningen også på en række andre områder. Det vil fx være vanskeligt at bevare bopælspligten og uddannelseskravene til ejeren. Enhver fornuftig bestyrelse vil naturligvis også sikre sig, at direktion og medarbejdere opfylder uddannelsesmæssige krav og besidder de fornødne ledelsesmæssige kundskaber.

Bestemmelserne i relation til maksimal ejendomsstørrelse, arealkrav, grænser for samdrift og forpagtning vil skulle tilpasses alene af den grund, at bedrifterne må kunne udnytte størrelsesøkonomiske fordele, hvis de skal kunne bevare deres konkurrenceevne. Dette gælder uanset om selskabsdrift bliver mulig eller man fortsætter de nuværende besiddelsesformer uændret.

Bestemmelser der skal sikre miljø, dyrevelfærd og fødevarekvalitet kan opretholdes uanset besiddelsesform og finansiering. Større bedrifter kan dog lettere overkomme investeringer i miljøteknologi og gennemførelse af kontrolprogrammer. Udvikles der en miljøteknologi, der kan sikre et forureningsfrit husdyrhold, vil miljøreglerne (og også landbrugsloven) skulle tages op til revision, hvis en sådan teknologi skal vinde udbredelse. Lønsomheden vil givetvis være betinget af, at andre omkostningskrævende regler (til sikring af miljøet) samtidig fjernes.

## Litteraturliste

Allen, D. W. and Lueck, D. (2002). *The Nature of the Farm*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.

Christensen, J. (2006): Kapitalomkostningerne udgør en større og større del af dækningsbidraget i Danmark, men ikke i andre lande - en fordel eller en tikkende bombe. Artikel i Danske Mælkeproducenter, august 2006.

Danmarks Statistik (a). Landbrug flere årgange.

Douma, S. and Schreuder, H. (2002). *Economic Approaches to Organizations*. Harlow, England: Pearson Education Limited.

Fødevarøkonomisk Institut, Københavns Universitet (a). Landbrugsregnskabsstatistik (flere årgange) samt de bagvedliggende landbrugsregnskaber.

Jørgen C.Jensen and Mogens Lund. Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering. 135, 1-118. 2002. København, Fødevarøkonomisk Institut. Ref Type: Report.

Landbrugshåndbog (2006). DLR Kredit.

Lov om landbrugsejendomme, med tilknyttede forskrifter (2005): Direktoratet for FødevarerErhverv.

MacGregor, B. D. (1993). *Land Tenure in Scotland. The John McEwen Memorial Lecture*. Perth: Rural Forum.

Roumasset, J. (1995). The nature of the agricultural firm. *Journal of Economic Behaviour and Organization* 26:161-177.

Skat (a). Ejendomssalg. Hovedtabeller.

Statistik Nyt, Dansk Landbrug (2007): Meget høj rente - gældsbelastning i dansk landbrug. S. 5, nr. 6, 2007.

Stockdale, A., Lang, A. J., and Jackson, R. E. (1996). Changing Land Tenure Patterns in Scotland: a Time for Reform? *Journal of Rural Studies* 12(4):439-449.

Svendsen, S. (2003). Generationsskifte i fremtidens landbrug. Rapport nr. 164. Fødevarøkonomisk Institut.

Tuma, E. H. (1965). *Twenty-six Centuries of Agrarian Reform. A Comparative Analysis*. Berkeley: University of California Press.

Wiborg, Torben og Rasmussen, Svend (1997): *Strukturudviklingen i landbruget - Årsager og omfang*. Institut for Økonomi, Skov og Landskab, Den Kgl. Veterinær og Landbohøjskole.